TRIBUNALE DI CUNEO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N.31/2025 - "[redacted]"

Ditta in liquidazione: [redacted] ***s.r.l.***
Codice fiscale: [redacted]
Partita IVA: [redacted]
Via Busca n.65/L
12024 - Costigliole Saluzzo (CN)

Giudice Delegato: ***Dott.ssa Bonaudi Roberta***

Curatore: ***Dott. Bovetti Gianluca***

Ausiliario: ***Geom. Pelazza Francesco***

STIMA BENI IMMOBILI

SOMMARIO

Incarico 4
Elenco beni 5
Lotto Unico 6
Premessa 7
Descrizione 7
Bene n° 1 - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 7
Bene n° 2 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 8
Bene n° 3 - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piani 1-2 8
Bene n° 4 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 8
Titolarità 9
Bene n° 1 - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 9
Bene n° 2 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 9
Bene n° 3 - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piani 1-2 9
Bene n° 4 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 9
Confini 9
Bene n° 1 - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 9
Bene n° 2 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 9
Bene n° 3 - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piani 1-2 9
Bene n° 4 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 9
Consistenza 10
Bene n° 1 - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 10
Bene n° 2 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 10
Bene n° 3 - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piani 1-2 10
Bene n° 4 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 11
Cronistoria Dati Catastali 12
Bene n° 1 - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 12
Bene n° 2 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 13
Bene n° 3 - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piani 1-2 14
Bene n° 4 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 15
Dati Catastali 16
Bene n° 1 - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 16
Bene n° 2 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 16
Bene n° 3 - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, pianI 1-2 16
Bene n° 4 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 17
Stato conservativo 17
Bene n° 1 - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 17
Bene n° 2 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 17
Bene n° 3 - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piani 1-2 17
Bene n° 4 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 17
Precisazioni 18
Bene n° 1 - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 18
Bene n° 2 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 18
Bene n° 3 - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piani 1-2 18
Bene n° 4 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 18
Parti Comuni 18
Bene n° 1 - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 18
Bene n° 2 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T 18
Bene n° 3 - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piani 1-2 18
Bene n° 4 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 18

Servitù, censo, livello, usi civici ... 19
Bene n° 1 - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T ... 19
Bene n° 2 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T ... 19
Bene n° 3 - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piani 1-2 ... 19
Bene n° 4 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 ... 19
Caratteristiche costruttive prevalenti ... 19
Bene n° 1 - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T ... 19
Bene n° 2 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T ... 20
Bene n° 3 - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piani 1-2 ... 20
Bene n° 4 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 ... 21
Stato di occupazione ... 22
Bene n° 1 - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T ... 22
Bene n° 2 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T ... 22
Bene n° 4 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 ... 22
Bene n° 3 - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piani 1-2 ... 22
Provenienze Ventennali ... 23
Bene n° 1 - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T ... 23
Bene n° 2 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T ... 23
Bene n° 3 - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 ... 23
Bene n° 4 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 ... 23
Formalità pregiudizievoli ... 24
Bene n° 1 - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T ... 24
Bene n° 2 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T ... 24
Bene n° 3 - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 ... 24
Bene n° 4 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 ... 24
Normativa urbanistica ... 25
Bene n° 1 - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T ... 25
Bene n° 2 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T ... 25
Bene n° 3 - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 ... 25
Bene n° 4 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 ... 25
Regolarità edilizia ... 25
Bene n° 1 - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T ... 25
Bene n° 2 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T ... 25
Bene n° 3 - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 ... 25
Bene n° 4 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 ... 25
Vincoli od oneri condominiali ... 26
Bene n° 1 - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T ... 26
Bene n° 2 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T ... 26
Bene n° 3 - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 ... 26
Bene n° 4 - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1 ... 26
Stima / Formazione lotti ... 27
Lotto Unico ... 27
Riserve e particolarità da segnalare ... 30

INCARICO

Il sottoscritto geom. Francesco Pelazza, in qualità di ausiliario della Procedura nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n.31/2025 "[redacted] s.r.l.", pendente innanzi al Tribunale Ordinario di Cuneo, è stato incaricato di procedere all'inventariazione e alla stima dei beni mobili e immobili riconducibili alla Procedura.

La presente relazione riguarda esclusivamente la stima dei beni immobili, mentre la valutazione dei beni mobili è oggetto di separata relazione.

L'attività estimativa è finalizzata alla determinazione del presumibile valore di mercato e di realizzo degli immobili nell'ambito della successiva vendita giudiziale ed è stata svolta sulla base dei sopralluoghi eseguiti, della documentazione catastale, urbanistico-edilizia e ipotecaria disponibile, nonché degli ulteriori accertamenti effettuati ai fini della valutazione.

Restano esclusi dalla presente stima i beni mobili presenti negli immobili, già oggetto di separata inventariazione e valutazione.

ELENCO BENI

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene n° 1** - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T
  (Coord. Geografiche: Lat.:44.553C12, Long.:7.4S2257)

- **Bene n° 2** - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T
  (Coord. Geografiche: Lat.:44.553C12, Long.:7.4S2257)

- **Bene n° 3** - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piani 1-2
  (Coord. Geografiche: Lat.:44.553C12, Long.:7.4S2257)

- **Bene n° 4** - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1
  (Coord. Geografiche: Lat.:44.553C12, Long.:7.4S2257)

LOTTO UNICO

PREMESSA

Il Lotto Unico (stima immobiliare) è costituito dai seguenti beni:

- **Bene n° 1** - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T
- **Bene n° 2** - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T
- **Bene n° 3** - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piani 1-2
- **Bene n° 4** - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1

Il lotto è costituito da una porzione immobiliare cielo-terra posta nella parte di testata di un fabbricato a destinazione prevalentemente artigianale, con annessa area pertinenziale esclusiva, ubicata nel Comune di Costigliole Saluzzo, in Via Busca n. 65/L.

Il compendio dista circa 1,2 km dal centro del paese e circa 22 km da Cuneo. La zona presenta un tessuto urbano misto, formato da insediamenti residenziali, agricoli e produttivi distribuiti lungo le principali direttrici viarie.

L'immobile ricade in un ambito a prevalente destinazione artigianale, caratterizzato dalla presenza di capannoni e insediamenti produttivi di piccole e medie dimensioni. La zona risulta facilmente accessibile dalla viabilità comunale e dispone di collegamenti agevoli con Cuneo e con i centri limitrofi.

Il compendio immobiliare comprende:

- ✓ al piano terreno, un ufficio (**Bene n.1**) e un magazzino (**Bene n.2**);
- ✓ al piano primo, la parte principale dell'appartamento (**Bene n.3**) e un ulteriore locale ad uso magazzino (**Bene n.4**);
- ✓ al piano secondo, la porzione mansardata dell'appartamento (**Bene n.3**).

I beni, tra loro funzionalmente collegati, vengono riuniti in un unico lotto di vendita, ritenuto maggiormente coerente con la configurazione, la destinazione e le modalità di utilizzazione del compendio.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T

Il Bene n. 1 è costituito da un ufficio posto al piano terreno del fabbricato, suddiviso internamente in più ambienti mediante pareti vetrate.

L'unità è collegata internamente al magazzino posto al piano terreno (Bene n.2) e alla scala di accesso ai piani superiori, ove sono ubicati l'appartamento (Bene n.3) e l'ulteriore magazzino (Bene n.4).

L'accesso principale avviene direttamente dalla corte pertinenziale esclusiva del compendio.

L'unità immobiliare non risulta realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T

Il Bene n.2 è costituito da un magazzino posto al piano terreno del fabbricato e collegato internamente con l'ufficio identificato come Bene n.1.

L'unità è suddivisa in due locali principali ed è dotata di locali di servizio costituiti da antibagno e servizio igienico.

L'unità immobiliare non risulta realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANI 1-2

Il Bene n.3 è costituito da un appartamento sviluppato su due livelli e raggiungibile mediante la scala interna del fabbricato, accessibile sia dall'ufficio posto al piano terreno (Bene n.1) sia dall'esterno.

Al piano primo l'unità comprende un'ampia zona giorno con angolo cottura, oltre a una loggia accessibile direttamente dall'alloggio e compresa nella proprietà esclusiva.

Al livello superiore si trovano una porzione soppalcata, affacciata mediante vuoto sulla zona giorno sottostante, un bagno e una cabina armadio.

L'unità immobiliare non risulta realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1

Il Bene n.4 è costituito da un magazzino posto al piano primo del fabbricato, accessibile direttamente dalla scala interna.

L'unità immobiliare è formata da un unico ampio locale, attualmente allo stato grezzo.

L'unità immobiliare non risulta realizzata in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANI 1-2
BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1

I beni in oggetto (Lotto Unico) appartengono a:

- [redacted] s.r.l. (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: [redacted]
  Partita IVA: [redacted]
  Via Busca n.65/L
  12024 - Costigliole Saluzzo (CN)

Il Lotto Unico viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [redacted] s.r.l. (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANI 1-2
BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1

La particella catastale n.229 del foglio 21, della quale fanno parte i beni oggetto di stima, confina nel suo complesso:

- *Nord*: particella edificata in continuazione (mapp.263)
- *Ovest:* viabilità pubblica
- *Sud*: viabilità pubblica
- *Est:* bedale "Rivo Talu"

Più precisamente, il compendio costituito dai Beni nn. 1, 2, 3 e 4, comprese le relative pertinenze esclusive, confina:

- *Nord*: porzione di fabbricato con aree scoperte esclusive di altra proprietà (sub.2 mapp.229)
- *Ovest:* viabilità pubblica
- *Sud*: viabilità pubblica
- *Est:* bedale "Rivo Talu"

Il tutto salvo più esatti confini, come risultanti dalle mappe catastali, dagli elaborati planimetrici e dai titoli di provenienza.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	62,40 mq	70,10 mq	1,00	70,10 mq	2,60* m *(controsoffitto)	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	70,10 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	70,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare, accessibile al piano terreno dalla corte pertinenziale, è composta da quattro locali ad uso ufficio, delimitati internamente mediante pareti vetrate.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino e locali accessori	111,20 mq	120,90 mq	1,00	120,90 mq	2,85 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	120,90 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	120,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è collegata internamente all'ufficio identificato come Bene n.1 ed è suddivisa in due locali principali, oltre ad antibagno e servizio igienico.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANI 1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,68 mq	44,80 mq	1,00	44,80 mq	4,30 m	Primo
Abitazione soppalcata	16,54 mq	21,00 mq	0,75	15,75 mq	4,30 m	Primo
Soppalco praticabile	25,65 mq	32,00 mq	0,75	24,00 mq	2,00 m	Secondo Soppalco
Loggia	6,60 mq	6,60 mq	0,40	2,64 mq		Primo
			Totale superficie convenzionale:	87,19 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	87,19 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare, accessibile dal pianerottolo della scala interna, si sviluppa al piano primo in un'ampia zona giorno con angolo cottura e bagno, in parte a tutta altezza e in parte sottostante il soppalco.

Il soppalco praticabile, posto al secondo livello e affacciato sulla zona giorno sottostante, è destinato a zona notte ed è dotato di cabina armadio e bagno. Completa l'unità una loggia posta al piano primo.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	**110,00 mq**	**120,90 mq**	**1,00**	**120,90 mq**	**4,60 m**	**Terreno**
			Totale superficie convenzionale:	**120,90 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**120,90 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare, accessibile direttamente dalla scala interna, è costituita da un unico ampio locale allo stato grezzo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/03/2008** al **05/01/2010**	[redacted], **Proprietà per 1/1**	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 229 Categoria F/3 Piano T
Dal **05/01/2010** al **25/02/2010**	[redacted], **Proprietà per 1/1**	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 229, Sub. 1 Categoria F/3 Piano T
Dal **25/02/2010** al **30/11/2021**	[redacted], **Proprietà per 1/1**	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 229, Sub. 1 Categoria F/3 Piano T
Dal **30/11/2021** al **14/10/2026**	[redacted], **Proprietà per 1/1**	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 229, Sub. 5 Categoria A/10 Cl.1, Cons. 4 Superficie catastale 69 mq Rendita € 537,12 Piano T

L'ultima intestazione catastale risulta corrispondente all'attuale titolarità dei diritti reali sul bene.

In data 05/03/2008, il fabbricato in corso di costruzione è stato censito per la prima volta a Catasto Fabbricati [Catasto Fabbricati-Variazione prot.CN0091337/2008].

In data 05/01/2010, ai fini di atto notarile di compravendita il fabbricato in corso di costruzione è diviso in due unità immobiliari [Catasto Fabbricati-Variazione prot.CN0001334/2010], di cui il sub.1 è stato venduto alla ditta esecutata "[redacted] srl".

In data 30/11/2021, il Bene n.1 (ufficio) è stato censito a Catasto Fabbricati in seguito ad ultimazione di fabbricato in corso di costruzione [Catasto Fabbricati-Variazione prot.CN0110945/2021].

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/03/2008** al **05/01/2010**	[redacted], **Proprietà per 1/1**	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 229 Categoria F/3 Piano T
Dal **05/01/2010** al **25/02/2010**	[redacted], **Proprietà per 1/1**	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 229, Sub. 1 Categoria F/3 Piano T
Dal **25/02/2010** al **30/11/2021**	[redacted], **Proprietà per 1/1**	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 229, Sub. 1 Categoria F/3 Piano T
Dal **30/11/2021** al **14/10/2026**	[redacted], **Proprietà per 1/1**	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 229, Sub. 6 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 112 mq Superficie catastale 121 mq Rendita € 98,33 Piano T

L'ultima intestazione catastale risulta corrispondente all'attuale titolarità dei diritti reali sul bene.

In data 05/03/2008, il fabbricato in corso di costruzione è stato censito per la prima volta a Catasto Fabbricati [Catasto Fabbricati-Variazione prot.CN0091337/2008].

In data 05/01/2010, ai fini di atto notarile di compravendita il fabbricato in corso di costruzione è diviso in due unità immobiliari [Catasto Fabbricati-Variazione prot.CN0001334/2010], di cui il sub.1 è stato venduto alla ditta esecutata "[redacted] srl".

In data 30/11/2021, il Bene n.2 (magazzino) è stato censito a Catasto Fabbricati in seguito ad ultimazione di fabbricato in corso di costruzione [Catasto Fabbricati-Variazione prot.CN0110945/2021].

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANI 1-2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/03/2008** al **05/01/2010**	[redacted], **Proprietà per 1/1**	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 229 Categoria F/3 Piano T
Dal **05/01/2010** al **25/02/2010**	[redacted], **Proprietà per 1/1**	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 229, Sub. 1 Categoria F/3 Piano T
Dal **25/02/2010** al **30/11/2021**	[redacted], **Proprietà per 1/1**	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 229, Sub. 1 Categoria F/3 Piano T
Dal **30/11/2021** al **14/10/2026**	[redacted], **Proprietà per 1/1**	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 229, Sub. 7 Categoria A/3 Cl.U, Cons. 4 vani Superficie catastale 99 mq Rendita € 152,87 Piano 1-2

L'ultima intestazione catastale risulta corrispondente all'attuale titolarità dei diritti reali sul bene.

In data 05/03/2008, il fabbricato in corso di costruzione è stato censito per la prima volta a Catasto Fabbricati [Catasto Fabbricati-Variazione prot.CN0091337/2008].

In data 05/01/2010, ai fini di atto notarile di compravendita il fabbricato in corso di costruzione è diviso in due unità immobiliari [Catasto Fabbricati-Variazione prot.CN0001334/2010], di cui il sub.1 è stato venduto alla ditta esecutata "[redacted] srl".

In data 30/11/2021, il Bene n.3 (alloggio) è stato censito a Catasto Fabbricati in seguito ad ultimazione di fabbricato in corso di costruzione [Catasto Fabbricati-Variazione prot.CN0110945/2021].

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **05/03/2008** al **05/01/2010**	[redacted], **Proprietà per 1/1**	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 229 Categoria F/3 Piano T
Dal **05/01/2010** al **25/02/2010**	[redacted], **Proprietà per 1/1**	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 229, Sub. 1 Categoria F/3 Piano T
Dal **25/02/2010** al **30/11/2021**	[redacted], **Proprietà per 1/1**	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 229, Sub. 1 Categoria F/3 Piano T
Dal **30/11/2021** al **14/10/2026**	[redacted], **Proprietà per 1/1**	Catasto **Fabbricati** Fg. 21, Part. 229, Sub. 8 Categoria C/2 Cl.1, Cons. 112 mq Superficie catastale 120 mq Rendita € 98,33 Piano 1

L'ultima intestazione catastale risulta corrispondente all'attuale titolarità dei diritti reali sul bene.

In data 05/03/2008, il fabbricato in corso di costruzione è stato censito per la prima volta a Catasto Fabbricati [Catasto Fabbricati-Variazione prot.CN0091337/2008].

In data 05/01/2010, ai fini di atto notarile di compravendita il fabbricato in corso di costruzione è diviso in due unità immobiliari [Catasto Fabbricati-Variazione prot.CN0001334/2010], di cui il sub.1 è stato venduto alla ditta esecutata "[redacted] srl".

In data 30/11/2021, il Bene n.4 (magazzino) è stato censito a Catasto Fabbricati in seguito ad ultimazione di fabbricato in corso di costruzione [Catasto Fabbricati-Variazione prot.CN0110945/2021].

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	229	5		A/10	1	4	69 mq	537,12 €	T	

Corrispondenza catastale

Sulla base del sopralluogo eseguito e della documentazione acquisita, è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata agli atti del Catasto Fabbricati.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	229	6		C/2	1	112	121 mq	98,33 €	T	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che la planimetria catastale depositata agli atti non corrisponde allo stato di fatto.

Le difformità riguardano la diversa distribuzione interna del magazzino, attualmente suddiviso in due locali, la configurazione dei locali di servizio e il passaggio interno di collegamento con l'ufficio identificato come Bene n.1.

Ai fini della regolarizzazione sarà necessario predisporre e presentare una dichiarazione di variazione catastale mediante procedura Do.C.Fa., redatta da un tecnico abilitato.

Il relativo costo viene prudenzialmente stimato in complessivi € 1.000,00, comprensivi delle competenze tecniche e dei tributi e diritti catastali previsti per la presentazione della pratica.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANI 1-2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	229	7		A/3	U	4	99 mq	152,87 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Sulla base del sopralluogo eseguito e della documentazione acquisita, è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata agli atti del Catasto Fabbricati.

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	229	8		C/2	1	112	120 mq	98,33 €	1	

Corrispondenza catastale

Sulla base del sopralluogo eseguito e della documentazione acquisita, è stata riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata agli atti del Catasto Fabbricati.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANI 1-2
BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1

I Beni nn.1, 2 e 3, costituiti rispettivamente dall'ufficio, dal magazzino al piano terreno e dall'appartamento sviluppato ai piani primo e secondo, si presentano complessivamente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione, con finiture e impianti caratterizzati da ordinari segni di uso e vetustà.

Il Bene n. 4, costituito dal magazzino al piano primo, si presenta invece allo stato grezzo, privo delle finiture e delle dotazioni necessarie per un ordinario utilizzo.

In occasione del sopralluogo è stato inoltre rilevato che il sistema di riscaldamento e raffrescamento mediante unità split, a servizio dei locali al piano terreno, risulta attualmente compromesso e non utilizzabile. Le relative unità esterne erano originariamente collocate sulla parete nord, all'interno della porzione di magazzino appartenente ad altra proprietà e confinante con il compendio oggetto di stima.

Tali unità sono state rimosse in occasione della realizzazione, da parte della proprietà confinante, di una muratura divisoria a tutta altezza, oggetto di S.C.I.A. protocollo n. 2025/09068 del 04/11/ 2025. In precedenza le due porzioni di fabbricato risultavano comunicanti, in quanto la società [redacted] S.r.l. utilizzava in locazione anche il magazzino confinante.

Il ripristino della funzionalità dell'impianto richiederà pertanto la verifica delle componenti esistenti e l'installazione di nuove unità esterne in posizione idonea, con i relativi collegamenti e adeguamenti impiantistici. Di tale circostanza si terrà conto nella determinazione del valore di stima del compendio.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANI 1-2
BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1

Il cortile esterno e la scala interna risultano censiti al Catasto Fabbricati, rispettivamente ai subalterni 3 e 4, quali beni comuni non censibili a servizio delle unità immobiliari identificate ai subalterni 5, 6, 7 e 8, corrispondenti ai Beni nn.1, 2, 3 e 4 oggetto della presente stima.

Tali porzioni, comuni esclusivamente alle unità comprese nel Lotto Unico, devono intendersi incluse nella vendita quali parti comuni e accessorie del compendio immobiliare.

Come già evidenziato nel paragrafo relativo allo stato conservativo, l'impianto di riscaldamento e raffrescamento mediante unità split, a servizio dei locali posti al piano terreno, risulta attualmente non utilizzabile.

Le due unità esterne precedentemente collegate all'impianto risultano collocate all'interno della proprietà adiacente. Il loro eventuale recupero resterà a esclusiva cura, onere e spese dell'acquirente, il quale dovrà provvedere direttamente, previo accordo con la proprietà confinante, all'accesso e alla rimozione delle apparecchiature.

La Procedura non garantisce la possibilità di recupero, la disponibilità, l'integrità o il successivo riutilizzo delle suddette unità. La valutazione del compendio tiene pertanto conto dell'attuale inutilizzabilità dell'impianto e dei prevedibili oneri necessari per il suo ripristino o per la sua sostituzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANI 1-2
BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1

Le unità immobiliari comprese nel Lotto Unico condividono tra loro il cortile esterno e la scala interna, censiti al Catasto Fabbricati rispettivamente ai subalterni 3 e 4 quali beni comuni non censibili a servizio esclusivo dei Beni nn.1, 2, 3 e 4.

Sulla base della documentazione catastale esaminata, non risultano ulteriori parti comuni censite in condivisione con unità immobiliari appartenenti a soggetti terzi.

Il compendio confina sul lato nord con altra porzione del medesimo fabbricato, appartenente a diversa proprietà. Tale rapporto di adiacenza non comporta, sulla base della documentazione esaminata, la presenza di beni comuni censiti con la proprietà confinante, ferme restando le eventuali comunioni strutturali o impiantistiche accertabili sulla base dei titoli e della disciplina applicabile.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANI 1-2
BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Saluzzo e dall'esame del titolo di provenienza non risultano censi, livelli o usi civici gravanti sui Beni nn.1, 2, 3 e 4.

Risulta tuttavia costituita, a favore dell'unità immobiliare censita al subalterno 2 della particella 229, una servitù per il passaggio di una condotta idraulica nel sottosuolo dell'area scoperta pertinenziale, lungo il lato della strada indicata nel titolo come «di nuova realizzazione».

La servitù è richiamata nella scrittura privata autenticata di compravendita del 25/02/ 2010, a rogito del Notaio Paolo Amianto, repertorio n.14489, raccolta n.5070.

Per le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili si rinvia alla specifica sezione della presente relazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T

- Anno costruzione fabbricato: fabbricato ultimato nell'anno 2015;
- Esposizione fabbricato: la porzione di edificio in oggetto risulta libera su tre lati con fabbricato in continuazione sul restante lato;
- Destinazione d'uso u.i.u.: l'unità immobiliare ha destinazione d'uso "ufficio" attività artigianale;
- Altezza utile interna: altezza dei locali uso ufficio risulta essere 260 cm sotto controsoffitto e 285cm intradosso soffitto;
- Fondazioni: prefabbricato c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Struttura portante verticale: prefabbricato c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) e struttura in c.a. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Struttura portante orizzontale/solai: struttura in c.a. misto laterocemento (qualità:**buona** / manutenzione: **buona**);
- Tetto e Copertura: prefabbricato c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) e manto di copertura in lamiera coibentata (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pareti esterne: pannelli prefabbricati c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pareti interne: pareti divisorie in vetro (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) pareti divisorie modulari (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);pareti in muratura (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pavimentazione interna: pavimento galleggiante (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Infissi interni: porte in vetro (qualità: **buona** / manutenzione:**buona**) porte in legno tamburato (qualità: **buona** / manutenzione:**buona**);
- Infissi esterni: metallo taglio termico vetro doppio (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Impiantistica: impianto elettrico (220V) (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Impianto termico, idrosanitario: impianto termico a pompa di calore con split (qualità:**non funzionante** / manutenzione: **non funzionante**);
- Pertinenze esclusive: aree scoperte esclusive;

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T

- Anno costruzione fabbricato: fabbricato ultimato nell'anno 2015;
- Esposizione fabbricato: la porzione di edificio in oggetto risulta libera su tre lati con fabbricato in continuazione sul restante lato;
- Destinazione d'uso u.i.u.: l'unità immobiliare ha destinazione d'uso "magazzino" attività artigianale;
- Altezza utile interna: altezza dei locali uso magazzino 285cm intradosso soffitto;
- Fondazioni: prefabbricato c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Struttura portante verticale: prefabbricato c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) e struttura in c.a. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Struttura portante orizzontale/solai: struttura in c.a. misto laterocemento (qualità:**buona** / manutenzione: **buona**);
- Tetto e Copertura: prefabbricato c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) e manto di copertura in lamiera coibentata (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pareti esterne: pannelli prefabbricati c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pareti interne: pareti in muratura (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pavimentazione interna: battuto cls (qualità:**buona** / manutenzione:**discreta**);
- Infissi interni: porte in legno tamburato (qualità: **buona** / manutenzione:**buona**);
- Infissi esterni: metallo taglio termico vetro doppio (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Impiantistica: impianto elettrico (220V) (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Impianto termico, idrosanitario: impianto termico a pompa di calore con split (qualità:**buona** / manutenzione: **buona**), acqua calda sanitaria (boiler elettrico) (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Smaltimento reflue: fognatura pubblica
- Pertinenze esclusive: aree scoperte esclusive;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANI 1-2

- • Anno costruzione fabbricato: fabbricato ultimato nell'anno 2015;
- Esposizione fabbricato: la porzione di edificio in oggetto risulta libera su tre lati con fabbricato in continuazione sul restante lato;
- Destinazione d'uso u.i.u.: l'unità immobiliare ha destinazione d'uso "alloggio custode" attività artigianale;
- Altezza utile interna: altezza dei locali uso residenziale risulta essere 430 cm, 220cm intradosso soppalco e 200cm altezza su soppalco;
- Fondazioni: prefabbricato c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Struttura portante verticale: prefabbricato c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) e struttura in c.a. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Struttura portante orizzontale/solai: struttura in c.a. misto laterocemento (qualità:**buona** / manutenzione: **buona**) soppalco in legno (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Tetto e Copertura: prefabbricato c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) e manto di copertura in lamiera coibentata (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Scale: scala in c.a. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pareti esterne: pannelli prefabbricati c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pareti interne: pareti in muratura (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pavimentazione interna: gres porcellanato (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Infissi interni: porte in legno tamburato (qualità: **buona** / manutenzione:**buona**);
- Infissi esterni: legno vetro doppio (qualità:**discreta** / manutenzione:**discreta**);
- Impiantistica: impianto elettrico (220V) (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);

- Impianto termico, idrosanitario: impianto termico a pompa di calore con split e stufa a biomasse (qualità:**buona** / manutenzione: **buona**), acqua calda sanitaria (boiler elettrico) (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Smaltimento reflue: fognatura pubblica
- Pertinenze esclusive: aree scoperte esclusive;

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1

- Anno costruzione fabbricato: fabbricato ultimato nell'anno 2015;
- Esposizione fabbricato: la porzione di edificio in oggetto risulta libera su tre lati con fabbricato in continuazione sul restante lato;
- Destinazione d'uso u.i.u.: l'unità immobiliare ha destinazione d'uso "magazzino" attività artigianale;
- Altezza utile interna: altezza dei locali uso magazzino 460cm;
- Fondazioni: prefabbricato c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Struttura portante verticale: prefabbricato c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) e struttura in c.a. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Struttura portante orizzontale/solai: struttura in c.a. misto laterocemento (qualità:**buona** / manutenzione: **buona**);
- Tetto e Copertura: prefabbricato c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**) e manto di copertura in lamiera coibentata (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pareti esterne: pannelli prefabbricati c.a.p. (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Pareti interne: pareti in muratura (qualità:**discreta** / manutenzione:**discreta**);
- Pavimentazione interna: battuto cls grezzo (qualità:**discreta** / manutenzione:**discreta**);
- Infissi esterni: struttura in metallo con vetri modulari (qualità:**buona** / manutenzione:**buona**);
- Impiantistica: impianto elettrico (220V) (qualità:**discreta** / manutenzione:**discreta**);
- Pertinenze esclusive: aree scoperte esclusive;

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1

Gli immobili identificati dai Beni n.1/2/4 risultano occupati ed utilizzati dalla proprietà esecutata.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANI 1-2

L'immobile risulta occupato da terzi (figlio dell'Amministratore Unico della ditta esecutata) con **contratto di locazione non opponibile**.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: **11/08/2025**
- Decorrenza contratto: **01/08/2025**
- Durata contratto: **Locazione 4+4 (Legge n.431/1998)**
- Scadenza contratto: **31/07/2029**

Canoni di locazione

Canone mensile: **€ 200,00 da versarsi entro il giorno 5 di ogni mese**

Caparra: **nessuna**

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1
BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **21/06/2004** al **25/02/2010**	[redacted] **Proprietà per 1/1**	**ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio n°**	**Raccolta n°**
		[redacted]	**21/06/2004**	**96795**	**29647**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Saluzzo	**28/06/2004**	**4917**	**3710**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. n°**	**Vol. n°**
Dal **25/02/2010** al **14/10/2026**	[redacted] **S.R.L.** con sede a COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) [cf: [redacted]], **Proprietà per 1/1**	**SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DI COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio n°**	**Raccolta n°**
		[redacted]	**25/02/2010**	**14489**	**5070**
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Saluzzo	**02/03/2010**	**1513**	**1199**
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. n°**	**Vol. n°**
		Savigliano	**01/03/2010**	**94**	**1T**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1
BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Sez. Pubblicità Immobiliare) di Saluzzo aggiornate al 14/10/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
  Iscritto a Saluzzo il 02/03/2010
  Reg. gen. 1514 - Reg. part. 187
  Quota: 1/1
  Importo: € 30.000,00
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted] s.r.l.
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 150.000,00
  Percentuale interessi: 4,00 %
  Rogante: [redacted]
  Data: 25/02/2010
  N° repertorio: 14490
  N° raccolta: 5071

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
  Iscritto a Saluzzo il 18/06/2025
  Reg. gen. 4465 - Reg. part. 512
  Quota: 1/1
  Importo: € 15.000,00
  A favore di [redacted] s.r.l.
  Contro [redacted] s.r.l.
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 8.432,64
  Spese: € 6.567,36
  Rogante: Tribunale di Cuneo
  Data: 27/03/2025
  N° repertorio: 702
  N° raccolta: 2025

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Saluzzo il 28/07/2025
  Reg. gen. 5588 - Reg. part. 4525
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted] s.r.l.
  Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate (sez. Pubblicità Immobiliare) di Saluzzo si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel pagamento di:

- € 294,00 per la cancellazione del pignoramento a favore di "[redacted]" (ovvero €35,00 di tassa ipotecaria + €59,00 di imposta di bollo + €200,00 di imposta ipotecaria in misura fissa);
- € 35,00 per la cancellazione dell'ipoteca volontaria a favore di "[redacted]" (ovvero €35,00 di tassa ipotecaria);
- € 294,00 per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di "[redacted] s.r.l." (ovvero €35,00 di tassa ipotecaria + €59,00 di imposta di bollo + percentuale 0,50% sul valore dell'ipoteca con un minimo fisso di €200,00 di imposta ipotecaria);

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1
BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1

Il Piano Regolatore Generale Comunale attualmente vigente nel Comune di Costigliole Saluzzo è stato approvato con D.G.R. n.12-57 del 10/05/2010 con successive varianti parziali.

Il Lotto Unico in oggetto ricade nell'area normativa "AM.1.10 – Aree urbane consolidate per attività artigianali produttive miste" normate dall'art.27 delle N.T.A..

- Strumenti urbanistici
  - P.R.G. - Variante Parziale 6
    - Valutazione di Impatto Ambientale
      - AREE ROSSE - area rossa
    - Classi
      - classe II - Art.37
      - classe IIIa2 - classe III.a2 - Art.37
    - Vincoli
      - corridoio - Corridoio inedificabile per futura viabilità - Art.37

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1
BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985;

La costruzione è successiva al 01/09/1967;

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri;

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici;

Per l'immobile risulta essere richiesto certificato di agibilità parziale in data 05/10/2015;

A seguito della richiesta di accesso agli atti (prot.8545 del 16/10/2025) presentata presso l'Ufficio Tecnico–Settore Urbanistica/Sportello Unico Edilizia del Comune di Costigliole Saluzzo, risultano rilasciati si seguenti provvedimenti edilizi riferibili al Lotto Unico:

- ✓ Permesso di Costruire n.23/2005 del 18/10/2005 (*Procedimento Unico SUAP n.41/2005 del 28/10/2005*) per costruzione di fabbricato artigianale nell'ambito del PEC Zona IAN2;
- ✓ Permesso di Costruire n.51/2007 del 01/10/2007 (*Procedimento Unico SUAP n.37/2007 del 05/10/2007*) per variante a P.d.C. n.23/2005;
- ✓ Permesso di Costruire n.10/2010 del 05/07/2011 (*Procedimento Unico SUAP n.45/2014 del 01/08/2014*) per completamento di fabbricato artigianale;
- ✓ SCIA in Sanatoria prot.2021/02089 del 10/03/2021 per regolarizzazione di opere difformi e/o in assenza di provvedimenti autorizzativi;

In riferimento alla costruzione del fabbricato autorizzata con i titoli edilizi "PdC.23/2005-PdC.51/2007-PdC.10/2010" risulta richiesta certificato di agibilità parziale in data 05/10/2015 prot.7433.

In data 04/11/2025, il proprietario confinante del Lotto Unico (sub.2 del mappale 229) ha presentato SCIA (prot.2025/09068) per il tamponamento interno a delimitazione della proprietà e per la realizzazione di recinzione divisoria delle aree esterne. Le opere sono state realizzate interamente nella sua proprietà.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- **Esiste il certificato energetico APE per il Bene n.1 (Ufficio)**
- **Esiste il certificato energetico APE per il Bene n.3 (Alloggio)**

In seguito ad una attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con le planimetrie di riferimento a corredo dell'ultima pratica edilizia in sanatoria (SCIA prot.2021/02089), si riscontra la mancata corrispondenza della situazione attuale con la situazione realizzata.

In particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- ❖ Collegamento dei locali ufficio (Bene n.1) e magazzino (Bene n.2) al piano terreno mediante l'abbattimento di due porzioni di muro non portanti;
- ❖ Diversa compartimentazione del locale magazzino al piano terreno ed una diversa distribuzione degli spazi interni dei bagni (Bene n.2);

Lo stato attuale è regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria (CILA) con un versamento minimo di 1.000,00 euro a titolo di oblazione, mentre per la redazione della pratica si stima un costo totale di 1500,00 euro.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - UFFICIO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO T
BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1
BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A COSTIGLIOLE SALUZZO (CN) - VIA BUSCA N.65/L, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un Lotto Unico così costituito:

LOTTO UNICO

- **Bene n° 1** - Ufficio ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T
- **Bene n° 2** - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano T
- **Bene n° 3** - Appartamento ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piani 1-2
- **Bene n° 4** - Magazzino ubicato a Costigliole Saluzzo (CN) - Via Busca n.65/L, piano 1

Il lotto è costituito da una porzione immobiliare cielo-terra posta nella parte di testata di un fabbricato a destinazione prevalentemente artigianale, con annessa area pertinenziale esclusiva, ubicata nel Comune di Costigliole Saluzzo, in Via Busca n. 65/L. Il compendio dista circa 1,2 km dal centro del paese e circa 22 km da Cuneo. La zona presenta un tessuto urbano misto, formato da insediamenti residenziali, agricoli e produttivi distribuiti lungo le principali direttrici viarie. L'immobile ricade in un ambito a prevalente destinazione artigianale, caratterizzato dalla presenza di capannoni e insediamenti produttivi di piccole e medie dimensioni. La zona risulta facilmente accessibile dalla viabilità comunale e dispone di collegamenti agevoli con Cuneo e con i centri limitrofi.
Il compendio immobiliare comprende:

- ✓ al piano terreno, un ufficio (**Bene n.1**) e un magazzino (**Bene n.2**);
- ✓ al piano primo, la parte principale dell'appartamento (**Bene n.3**) e un ulteriore locale ad uso magazzino (**Bene n.4**);
- ✓ al piano secondo, la porzione mansardata dell'appartamento (**Bene n.3**).

I beni, tra loro funzionalmente collegati, vengono riuniti in un unico lotto di vendita, ritenuto maggiormente coerente con la configurazione, la destinazione e le modalità di utilizzazione del compendio. Il Bene n. 1 è costituito da un ufficio posto al piano terreno del fabbricato, suddiviso internamente in più ambienti mediante pareti vetrate. L'unità è collegata internamente al magazzino posto al piano terreno (Bene n.2) e alla scala di accesso ai piani superiori, ove sono ubicati l'appartamento (Bene n.3) e l'ulteriore magazzino (Bene n.4). L'accesso principale avviene direttamente dalla corte pertinenziale esclusiva del compendio. Il Bene n.2 è costituito da un magazzino posto al piano terreno del fabbricato e collegato internamente con l'ufficio identificato come Bene n.1. L'unità è suddivisa in due locali principali ed è dotata di locali di servizio costituiti da antibagno e servizio igienico. Il Bene n.3 è costituito da un appartamento sviluppato su due livelli e raggiungibile mediante la scala interna del fabbricato, accessibile sia dall'ufficio posto al piano terreno (Bene n.1) sia dall'esterno. Al piano primo l'unità comprende un'ampia zona giorno con angolo cottura, oltre a una loggia accessibile direttamente dall'alloggio e compresa nella proprietà esclusiva. Al livello superiore si trovano una porzione soppalcata, affacciata mediante vuoto sulla zona giorno sottostante, un bagno e una cabina armadio. Il Bene n.4 è costituito da un magazzino posto al piano primo del fabbricato, accessibile direttamente dalla scala interna.
L'unità immobiliare è formata da un unico ampio locale, attualmente allo stato grezzo.

Identificato al Catasto Fabbricati:					
Comune di COSTIGLIOLE SALUZZO	Fg. 21	Part. 229	Sub. 5	Cat. A/10	(Bene n.1)
Comune di COSTIGLIOLE SALUZZO	Fg. 21	Part. 229	Sub. 6	Cat. C/02	(Bene n.2)
Comune di COSTIGLIOLE SALUZZO	Fg. 21	Part. 229	Sub. 7	Cat. A/03	(Bene n.3)
Comune di COSTIGLIOLE SALUZZO	Fg. 21	Part. 229	Sub. 8	Cat. C/02	(Bene n.4)

Il Lotto Unico viene posto in vendita per il diritto di Proprietà per 1/1

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stato adottato il metodo di stima comparativo, mediante raffronto con immobili aventi caratteristiche analoghe, per quanto reperibili nel mercato locale.

La valutazione è stata svolta, per quanto di competenza del sottoscritto, sulla base della documentazione disponibile, delle risultanze del sopralluogo, delle informazioni acquisite e delle condizioni dei beni rilevabili mediante esame visivo, senza esecuzione di indagini invasive, prove strumentali o verifiche specialistiche sugli impianti e sulle strutture.

Nella determinazione dei valori sono stati considerati, in particolare:

- l'ubicazione e l'accessibilità del compendio;
- la destinazione d'uso delle singole unità;
- la consistenza e la distribuzione degli spazi;
- le caratteristiche costruttive e le dotazioni impiantistiche;
- lo stato di conservazione, manutenzione e completamento;
- l'attuale inutilizzabilità dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento del piano terreno;
- le difformità da regolarizzare;
- la commerciabilità e l'appetibilità dei beni nel mercato locale;
- le condizioni e le modalità proprie della vendita nell'ambito della procedura concorsuale.

Sono state assunte come fonti informative:

- Agenzia delle Entrate – Servizi catastali e di pubblicità immobiliare;
- Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Agenzia delle Entrate – consultazione dei valori immobiliari dichiarati;
- operatori e agenzie immobiliari presenti nella zona;
- studi tecnici e professionali operanti nel mercato locale;
- conoscenza diretta del mercato immobiliare locale e di compravendite relative a immobili comparabili.

Le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e le informazioni acquisite presso gli operatori del settore sono state utilizzate esclusivamente come elementi orientativi e di confronto, in quanto riferite ad ambiti territoriali e a immobili non necessariamente coincidenti, per caratteristiche e condizioni, con quelli oggetto della presente relazione.

Il parametro adottato è la superficie commerciale convenzionale, determinata sulla base delle superfici lorde e dei coefficienti di ragguaglio riportati nel precedente capitolo relativo alla consistenza. In considerazione delle differenti destinazioni d'uso, caratteristiche costruttive e condizioni di conservazione, sono stati attribuiti valori unitari distinti alle singole unità immobiliari.

Il valore determinato costituisce il risultato di un giudizio tecnico-estimativo riferito alla data della presente relazione e rappresenta il presumibile valore di mercato e di realizzo nelle condizioni rilevate. Esso non costituisce garanzia del prezzo effettivamente conseguibile, che potrà variare in funzione dell'andamento del

mercato, dell'interesse manifestato dai potenziali acquirenti, delle modalità della vendita e di eventuali circostanze non note o non rilevabili al momento del sopralluogo.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene n° 1 - Ufficio Costigliole Saluzzo (CN) Via Busca n.65/L piano T	70,10 mq	750,00 €/mq	€ 52.575,00	100,00%	€ 52.575,00
Bene n° 2 - Magazzino Costigliole Saluzzo (CN) Via Busca n.65/L piano T	120,90 mq	300,00 €/mq	€ 36.270,00	100,00%	€ 36.270,00
Bene n° 3 - Appartamento Costigliole Saluzzo (CN) Via Busca n.65/L piani 1°-2° (soppalco)	87,19 mq	650,00 €/mq	€ 56.673,50	100,00%	€ 56.673,50
Bene n° 4 - Magazzino Costigliole Saluzzo (CN) Via Busca n.65/L piano T	120,90 mq	200,00 €/mq	€ 24.180,00	100,00%	€ 24.180,00
				Valore di stima:	**€ 169.698,50**

Valore di stima: € 169.698,50

Deprezzamenti

Dal valore di mercato complessivo lordo del compendio, determinato in **€ 169.698,50**, vengono applicate le seguenti detrazioni e riduzioni:

Causale	Valore	Tipo
Abbattimento prudenziale connesso all'andamento del mercato locale	5,00	%
Abbattimento relativo all'attuale inutilizzabilità dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento del piano terreno e ai prevedibili oneri di ripristino o sostituzione	5,00	%
Spese stimate per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle opere regolarizzabili	2500,00	€
Spese stimate per la regolarizzazione delle difformità catastali del Bene n.2	1000,00	€

Valore finale di stima: **€ 149.225,65** *arrotondato a* **€ 149.000,00**

Le spese di regolarizzazione sono state determinate in via presuntiva sulla base degli elementi disponibili alla data della stima. I relativi importi potranno subire variazioni in funzione delle prestazioni professionali necessarie, dei diritti applicabili e delle determinazioni degli uffici competenti.

Il valore tiene conto della vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio si trova, con tutte le pertinenze, accessioni, servitù attive e passive e parti comuni, nonché delle condizioni conservative e impiantistiche rilevate.

Il valore espresso costituisce un giudizio tecnico-estimativo riferito alla data della presente relazione e non rappresenta garanzia del prezzo effettivamente conseguibile in sede di vendita.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'impianto di riscaldamento e raffrescamento a servizio del piano terreno risulta attualmente non utilizzabile. Le due unità esterne collocate nella proprietà adiacente dovranno essere eventualmente recuperate dall'acquirente, a propria cura e spese e previo accordo con la proprietà confinante, senza garanzia da parte della Procedura circa la loro disponibilità, integrità e possibilità di riutilizzo.

Assolto il mandato ricevuto, il sottoscritto Ausiliario della Procedura deposita la presente relazione di stima dei beni immobili presso il Tribunale Ordinario di Cuneo, in adempimento dell'incarico conferitogli, restando a disposizione della Procedura e dell'Ill.mo Giudice Delegato per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Saluzzo, li 14/10/2026

Geom. Pelazza Francesco



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ **ALLEGATO n.1:** ***Documentazione catastale***
- ✓ **ALLEGATO n.2:** ***Documentazione fotografica***
- ✓ **ALLEGATO n.3:** ***Provenienze***
- ✓ **ALLEGATO n.4:** ***Rilievo stato attuale***
- ✓ **ALLEGATO n.5:** ***Ispezione urbanistica***
- ✓ **ALLEGATO n.6:** ***Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.***
- ✓ **ALLEGATO n.7:** ***Contratti di locazione***
- ✓ **ALLEGATO n.8:** ***Ispezione ipotecaria aggiornata al 14/10/2026***