

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rosso Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare **126/2024** del R.G.E.  
promossa da

contro

+++++  
Codice fiscale: +++++  
Nato a +++++ il +++++  
via +++++ n.+ - +++++

+++++  
Codice fiscale: +++++  
Nato a +++++ il +++++  
via +++++ n.+ - +++++

+++++  
Codice fiscale: +++++  
Nato a +++++ il +++++  
via +++++ n.+ - +++++

interventuti

## SOMMARIO

---

---

Incarico .....	4
Premessa .....	4
Descrizione.....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	4
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46 .....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46 .....	6
Confini .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46 .....	6
Consistenza .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	10
Dati Catastali.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	12
Stato conservativo .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46 .....	13
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13

<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	14
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	14
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	15
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	19
Normativa urbanistica.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	21
Regolarità edilizia.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	22
Vincoli od oneri condominiali .....	23
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare .....	25
Riepilogo bando d'asta .....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 126/2024 del R.G.E.....	29
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 205.000,00</b> .....	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	30
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46.....	32

## INCARICO

---

All'udienza del 17/10/2024, il sottoscritto Geom. Rosso Daniele, con studio in Via Eula, 11 - 12040 - Morozzo (CN), email studio@tecnicofb.it, PEC daniele.rosso@geopec.it, Tel. 0171 772749, Fax 0171 771157, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Fabbricato di civile abitazione comprendente al piano seminterrato, autorimessa, cantina, deposito e centrale termica ed al piano terreno (rialzato) cucina, due bagni, due camere, soggiorno con angolo cottura, disimpegni e balconi terrazzi, oltre a terreno circostante adibito in parte a verde ed in parte a strada di accesso dalla via pubblica, comune con il BENE 2

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato 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.

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Fabbricato ad uso laboratorio artigianale, oltre a terreno circostante adibito in parte a verde ed in parte a strada di accesso dalla via pubblica e area di manovra, comune con il BENE 1

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato 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.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

#### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

---

### TITOLARITÀ

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- +++++++
- ++++++
- ++++++

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ++++++ (Proprietà 1/3)
- ++++++ (Proprietà 1/3)
- ++++++ (Proprietà 1/3)

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- ++++++
  
- ++++++
  
- ++++++

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ++++++ (Proprietà 1/3)
- ++++++ (Proprietà 1/3)
- ++++++ (Proprietà 1/3)

**CONFINI**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Il fabbricato con annessa area cortilizia, risulta essere posto alle coerenze a Nord con il mappale 20, ad Est della strada Comunale via Morozzo, a Sud dei mappali 21, 67 e 222, ad Ovest del mappale 152 e del mappale 52 sub 8 (ex mappale 62).

Il bene singolo risulta posto alle coerenze di area comune sub 7 a quattro lati.

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Il fabbricato con annessa area cortilizia, risulta essere posto alle coerenze a Nord con il mappale 20, ad Est della strada Comunale via Morozzo, a Sud dei mappali 21, 67 e 222, ad Ovest del mappale 152 e del mappale 52 sub 8 (ex mappale 62).

Il bene singolo risulta posto alle coerenze di area comune sub 7 a quattro lati.

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
centrale termica	5,75 mq	8,23 mq	0,20	1,65 mq	2,60 m	S1

deposito	13,66 mq	15,75 mq	0,20	3,15 mq	2,60 m	S1
disimpegno vano scala	16,88 mq	19,79 mq	0,20	3,96 mq	2,60 m	S1
cantina	14,62 mq	18,06 mq	0,20	3,61 mq	2,60 m	S1
deposito	15,40 mq	18,27 mq	0,20	3,65 mq	2,80 m	S1
rimessa	36,21 mq	41,42 mq	0,50	20,71 mq	2,60 m	S1
cucina	17,98 mq	22,12 mq	1	22,12 mq	2,85 m	T
Disimpegno	11,22 mq	13,13 mq	1	13,13 mq	2,85 m	T
camera	14,40 mq	18,29 mq	1	18,29 mq	2,85 m	T
bagno	6,80 mq	8,08 mq	1	8,08 mq	2,85 m	T
bagno	4,66 mq	5,98 mq	1	5,98 mq	2,85 m	T
disimpegno	2,20 mq	2,50 mq	1	2,50 mq	2,85 m	T
camera	14,00 mq	17,53 mq	1	17,53 mq	2,85 m	T
soggiorno	26,70 mq	32,13 mq	1	32,13 mq	2,85 m	T
balconi e terrazzi	33,36 mq	33,36 mq	0,25	8,34 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>164,83 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>164,83 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
capannone/area laboratorio	218,71 mq	235,00 mq	1	235,00 mq	7,25 m	T
deposito	4,93 mq	6,29 mq	1	6,29 mq	2,85 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>241,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>241,29 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/1978 al 03/08/1982	+++++	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 52 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 002336 Reddito dominicale € 19,91 Reddito agrario € 13,87
Dal 03/08/1982 al 11/08/2001	+++++	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 52 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 002336 Reddito dominicale € 19,91 Reddito agrario € 13,87
Dal 02/09/1988 al 11/08/2001	+++++	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 62 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000230 Reddito dominicale € 1,96 Reddito agrario € 1,37
Dal 04/11/1988 al 11/08/2001	+++++	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 52, Sub. 2 Categoria A2 Cl.u, Cons. 7,5 Superficie catastale 179 mq Rendita € 426,08 Piano S1-T
Dal 04/11/1988 al 08/07/2024	PARTITA A Bene comune non censibile (corte)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 52, Sub. 1 Categoria CO Rendita € 0,00 Piano T
Dal 11/08/2001 al 03/11/2004	+++++	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 52 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 002336 Reddito dominicale € 19,91 Reddito agrario € 13,87
Dal 11/08/2001 al 26/01/2019	+++++	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 52, Sub. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 7,5 Superficie catastale 179 mq Rendita € 426,08 Piano S1-T
Dal 11/08/2001 al 26/01/2019	+++++	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 62 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000230 Reddito dominicale € 1,96 Reddito agrario € 1,37

Dal 03/11/2004 al 01/07/2024	+++++	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 121 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 001120 Reddito dominicale € 9,54 Reddito agrario € 6,65
Dal 03/11/2004 al 01/07/2024	PARTITA 1 ENTE URBANO	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 52 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 001216 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 26/01/2019 al 01/07/2024	+++++	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 62 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000230 Reddito dominicale € 1,96 Reddito agrario € 1,37
Dal 26/01/2019 al 27/01/2025	+++++	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 52, Sub. 2 Categoria A2 Cl.U, Cons. 7,5 Superficie catastale 179 mq Rendita € 426,08 Piano S1-T
Dal 01/07/2024 al 10/03/2025	PARTITA 1 ENTE URBANO	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 52 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 002566 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 08/07/2024 al 27/01/2025	PARTITA A Bene comune non censibile (corte)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 52, Sub. 4 Categoria CO Rendita € 0,00 Piano T
Dal 27/01/2025 al 10/03/2025	PARTITA A Bene comune non censibile (corte)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 52, Sub. 7 Categoria CO, Cons. 0 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,00 Piano T
Dal 27/01/2025 al 10/03/2025	+++++	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 52, Sub. 6 Categoria C6 Cl.1, Cons. 51 Superficie catastale 60 mq Rendita € 6.321,00 Piano S1
Dal 27/01/2025 al 10/03/2025	+++++	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 52, Sub. 5 Categoria A7 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 152 mq Rendita € 436,41 Piano S1-T

Si precisa che i dati catastali riportati nel periodo dal 27/01/2025 ad oggi sono stati modificati nella consistenza, nella categoria e nella rendita rispetto a quanto esistente precedentemente (e citato sulle provenienze e sulle formalità), a causa delle Variazioni protocollo CN0010535 e CN0010536 del 27/01/2025, eseguite dallo scrivente C.T.U. per regolarizzare la corrispondenza della planimetria catastale con l'esistente.

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/06/1978 al 03/08/1982	+++++	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 52 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 002336 Reddito dominicale € 19,91 Reddito agrario € 13,87
Dal 03/08/1982 al 11/08/2001	+++++	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 52 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 002336 Reddito dominicale € 19,91 Reddito agrario € 13,87
Dal 02/09/1988 al 11/08/2001	+++++	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 62 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000230 Reddito dominicale € 1,96 Reddito agrario € 1,37
Dal 04/11/1988 al 08/07/2024	PARTITA A Bene comune non censibile (corte)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 52, Sub. 1 Categoria CO Rendita € 0,00 Piano T
Dal 11/08/2001 al 03/11/2004	+++++	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 52 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 002336 Reddito dominicale € 19,91 Reddito agrario € 13,87
Dal 11/08/2001 al 26/01/2019	+++++	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 62 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000230 Reddito dominicale € 1,96 Reddito agrario € 1,37
Dal 03/11/2004 al 01/07/2024	PARTITA 1 ENTE URBANO	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 52 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 001216 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 03/11/2004 al 01/07/2024	+++++	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 121 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2

		Superficie (ha are ca) 001120 Reddito dominicale € 9,54 Reddito agrario € 6,65
Dal 26/01/2019 al 01/07/2024	+++++	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 62 Qualità Seminativo arborato irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 000230 Reddito dominicale € 1,96 Reddito agrario € 1,37
Dal 26/01/2019 al 10/03/2025	+++++	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 52, Sub. 3 Categoria C3 Cl.2, Cons. 223 Superficie catastale 245 mq Rendita € 218,82 Piano T
Dal 01/07/2024 al 10/03/2025	PARTITA 1 ENTE URBANO	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 52 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 002566 Reddito dominicale € 0,00 Reddito agrario € 0,00
Dal 08/07/2024 al 27/01/2025	PARTITA A Bene comune non censibile (corte)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 52, Sub. 4 Categoria CO Rendita € 0,00 Piano T
Dal 27/01/2025 al 10/03/2025	PARTITA A Bene comune non censibile (corte)	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 52, Sub. 7 Categoria CO, Cons. 0 Superficie catastale 0 mq Rendita € 0,00 Piano T

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	52	5		A7	1	6,5	152 mq	436,41 €	S1-T	
	11	52	6		C6	1	51	60 mq	6321 €	S1	
	11	52	7		CO		0	0 mq	0 €	T	

Catasto terreni (CT)											
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	52				ENTE URBANO		002566 mq	0 €	0 €	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

In seguito al sopralluogo si è verificata la NON corrispondenza tra quanto in essere e le risultanze catastali essendo state eseguite opere abusive descritte nel capitolo REGOLARITA' EDILIZIA. Per regolarizzare la situazione riscontrata in loco con quanto esistente all' N.C.E.U. lo scrivente ha ritenuto opportuno eseguire variazione catastale per la corretta individuazione dell'immobile. La presente precisazione viene fatta al fine di chiarire la discordanza tra i dati catastali (identificativo, consistenza e rendita) riportati sulle formalità pregiudizievoli e quelli da riportare sul decreto di trasferimento.

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	52	3		C3	2	223	245 mq	218,82 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

L'immobile come si evince dalla documentazione fotografica allegata, risulta in buono stato di conservazione non presentando a vista particolari difetti.

---

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

L'immobile come si evince dalla documentazione fotografica allegata, risulta in buono stato di conservazione non presentando a vista particolari difetti.

---

**PARTI COMUNI**

---

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

L'immobile non fa parte di un edificio condominiale e non esistono parti comuni ove si eccettui l'area cortilizia censita con il sub 7 del mappale 52, comune con il BENE 2.

---

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

L'immobile non fa parte di un edificio condominiale e non esistono parti comuni ove si eccettui l'area cortilizia censita con il sub 7 del mappale 52, comune con il BENE 1.

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Alla luce della verifica degli atti di provenienza non risultano sul bene in oggetto presenti servitù.

---

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Alla luce della verifica degli atti di provenienza non risultano sul bene in oggetto presenti servitù.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Il fabbricato in oggetto risulta essere libero a quattro lati aggettanti sull'area di pertinenza comune. In piano seminterrato, si compone di due depositi una cantina, una centrale termica, un disimpegno/vano scala ed una rimessa. Il piano rialzato, raggiungibile da una scala interna ad una rampa, è composto di due camere, un soggiorno con angolo cottura, una cucina, due bagni e tre disimpegni. Esternamente, in piano rialzato è presente un porticato sul lato Est, al quale si accede dal cortile comune a mezzo di una scala esterna, un balcone sul lato sud ed un balcone coperto sul lato ovest.

I locali in piano seminterrato sono accessibili dall'area circostante a mezzo di una rampa con fondo in cls.

L'immobile oggetto di pignoramento, presenta le seguenti caratteristiche:

Altezza utile: l'altezza utile dei locali abitativi, risulta essere pari a ml. 2,85, mentre i locali accessori in piano seminterrato (non abitativi) presentano un'altezza pari a ml. 2,60 - 2,80.

Struttura portante verticale e solai: la struttura portante verticale è costituita da pilastri in c.a. e da murature

perimetrali in mattoni semipieni. Le fondazioni sono in cemento armato, mentre i solai in laterizi e c.a. gettai in opera.

Copertura: a due falde in c.a. e laterizi con sovrastante manto in tegole in laterizio.

Pareti esterne: pareti perimetrali in mattoni semipieni a vista in parte rivestiti con lastre di pietra (parte di parete in c.a. del piano seminterrato fuori terra).

Infissi esterni ed interni: i serramenti esterni risultano essere in legno e vetro dotati di tapparelle in plastica, mentre quelli interni sono in legno e vetro.

Scala: la scala di accesso al piano seminterrato risulta in cls con gradini privi di rivestimento.

Pavimenti, rivestimenti: i pavimenti sono in piastrelle di ceramica di buona qualità come i rivestimenti del bagno e della cucina (zona cucinino). Esternamente, la scala, il terrazzo ed i balconi risultano pavimentati con piastrelle da esterno di buona qualità.

Gli impianti idrico-sanitari sono in buono stato, nei locali bagno in piano rialzato risultano presenti due lavabi, due wc, due bidet una doccia ed una vasca da bagno in ceramica di buona qualità. L'impianto elettrico incassato a 220 V risulta funzionante ma sprovvisto di dichiarazione di conformità o dichiarazione di rispondenza. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono garantiti da una caldaia nel locale dedicato in piano seminterrato alimentata a pellet, e gli elementi radianti risultano in ghisa. Nella stagione estiva, l'acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua a gas. In seguito alla acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile è classificato in CLASSE ENERGETICA "B". Non sono presenti fonti energetiche rinnovabili.

---

#### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Il presente fabbricato risulta essere stato edificato negli anni 1977-'78 con struttura portante in cap (plinti, pilastri, travi e tegole di copertura) e muratura di tamponamento in blocchetti di cls. Il manto di copertura in lastre di fibrocemento e pavimentazione in cls liscio. Le finestre sono in ferro/vetro. E' presente impianto elettrico esterno. Staticamente, dopo un primo esame visivo, pare essere in discrete condizioni, necessitando principalmente di manutenzione ordinaria / straordinaria il manto di copertura.

---

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

---

##### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dal sig. ++++++ (parte eseguita) e dal coniuge convivente.

---

##### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dalla parte eseguita per la loro attività artigianale.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1978 al 03/08/1982	+++++	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr Bartolomeo Prato di Fossano	06/06/1978	33318	17808
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR II di Mondovì	01/07/1978	4271	3762
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Fossano	26/06/1978	544	126		
Dal 03/08/1982 al 10/03/2025	+++++	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr Bartolomeo Prato di Fossano	03/08/1982	36169	19860
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR II di Mondovì	27/08/1982	5265	4414
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Fossano	23/08/1982	614	132		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/06/1978 al 03/08/1982	+++++	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

		Dr Bartolomeo Prato di Fossano	06/06/1978	33318	17808
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR II di Mondovì	01/07/1978	4271	3762
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Fossano	26/06/1978	544	126
Dal 03/08/1982 al 10/03/2025	+++++	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dr Bartolomeo Prato di Fossano	03/08/1982	36169	19860
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR II di Mondovì	27/08/1982	5265	4414
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Fossano	23/08/1982	614	132

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a MONDOVI' il 28/10/2010  
 Reg. gen. 8376 - Reg. part. 1211  
 Quota: 1/1

Importo: € 175.000,00

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA

Contro ++++++

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Percentuale interessi: 3,637 %

Rogante: Notaio Siffredi Alberto di Fossano

Data: 22/10/2010

N° repertorio: 276161

N° raccolta: 40083

Note: Tale formalità grava sulla quota NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 cadauno dei sig.ri ++++++, sulla quota di USUFRUTTO pari ad 1/1 della sig.ra ++++++ (deceduta) in qualità di TERZI DATORI DI IPOTECA e sulla quota di NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 del sig. ++++++ (interventuto nel predetto atto in qualità di titolare della omonima ditta), degli immobili siti in Sant'Albano Stura Via Morozzo n. 18 (ora 46), distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 11 mappale 52 sub. 2 (ora sub.5 e 6). Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la CANCELLAZIONE della presente formalità. LA PRESENTE FORMALITA' RISULTA ANNOTATA CON : Annotazione del 03/10/2016 R.P. 634, R.G. 6346 per modifica modalità di ammortamento, proroga ed integrazione.

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a MONDOVI' il 29/09/2016

Reg. gen. 6265 - Reg. part. 786

Quota: 1/1

Importo: € 112.000,00

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA

Contro ++++++

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 74.416,25

Percentuale interessi: 4,00 %

Rogante: Notaio Siffredi Alberto di Fossano

Data: 20/09/2016

N° repertorio: 286095

N° raccolta: 47337

Note: Tale formalità grava sulla quota NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 cadauno dei sig.ri ++++++, sulla quota di USUFRUTTO pari ad 1/1 della sig.ra ++++++ (deceduta) in qualità di TERZI DATORI DI IPOTECA e sulla quota di NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 del sig. ++++++ (interventuto nel predetto atto in qualità di titolare della omonima ditta), degli immobili siti in Sant'Albano Stura Via Morozzo n. 18 (ora 46), distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 11 mappale 52 sub. 2 (ora sub.5 e 6) e sub 3 oltre che degli immobili siti ala N.C.T. al foglio 11 mappali 121 (ora soppresso ed unito al mappale 52) e mappale 52 (ente urbano) Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la CANCELLAZIONE della presente formalità.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Iscritto a MONDOVI' il 09/10/2019

Reg. gen. 7121 - Reg. part. 817

Quota: 1/3

Importo: € 2.374.608,12

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Contro ++++++

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.187.304,06

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Data: 08/10/2019

N° repertorio: 1852

N° raccolta: 3719

Note: Tale formalità grava sulla quota NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 del sig. ++++++, degli immobili siti in Sant'Albano Stura Via Morozzo n. 18 (ora 46), distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 11 mappale 52 sub. 2 (ora sub.5 e 6) e sub 3 oltre che degli immobili siti ala N.C.T. al foglio 11 mappali 121 (ora soppresso ed unito al mappale 52) e mappale 52 (ente urbano) ed al mappale 62 (ora identificato con il sub 8 del mappale 52), e su altri immobili non oggetto di pignoramento. Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la RESTRIZIONE della presente formalità limitatamente ai beni pignorati.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MONDOVI' il 01/10/2024

Reg. gen. 7002 - Reg. part. 5827

Quota: 1/1

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA

Contro ++++++

Formalità a carico della procedura

Note: In dipendenza del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cuneo emesso in data 16/09/2024 numero 3191 di repertorio, per un importo di € 85.995,47 oltre interessi e spese a carico dei sig.ri ++++++, si sottoponevano ad esecuzione forzata i beni immobili siti in Sant'Albano Stura Via Morozzo n. 18 (ora 46), distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 11 mappale 52 sub. 2 (ora sub.5 e 6), sub 3 e sub 1 (BCNC) oltre che degli immobili siti ala N.C.T. al foglio 11 mappali 121 (ora soppresso ed unito al mappale 52) e mappale 52 (ente urbano). Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la CANCELLAZIONE della presente formalità.

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **ATTO INTEGRATIVO**

Iscritto a MONDOVI' il 03/10/2016

Reg. gen. 6346 - Reg. part. 634

Quota: 1/1

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA

Contro ++++++

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione a IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 28/10/2010 Rg n. 8376 Rp n. 1211 presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì (ROGITO NOTAO SIFFREDI IN DATA 22.10.2010, REP. 276161/40083, REGISTRATO A FOSSANO IL 27.10.2010 AL N. 1530 SERIE 1T), in seguito a rogito Notaio Alberto Siffredi di Fossano del 20/09/2016 repertorio 286095 raccolta 47337. Con la presente annotazione le parti convenivano di modificare le modalità di ammortamento della originaria passività ipotecaria.

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere a carico della procedura, consistente nella CANCELLAZIONE/RESTRIZIONE delle formalità relative al presente LOTTO 1, può essere quantificato in circa € 2.500,00 comprensivi dei diritti ipotecari, bolli da versare presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo ed onorari.

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mondovì aggiornate al 07/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a MONDOVI' il 29/09/2016  
Reg. gen. 6265 - Reg. part. 786  
Quota: 1/1  
Importo: € 112.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA  
Contro +++++  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 74.416,25  
Percentuale interessi: 4,00 %  
Rogante: Notaio Siffredi Alberto di Fossano  
Data: 20/09/2016  
N° repertorio: 286095  
N° raccolta: 47337  
Note: Tale formalità grava sulla quota NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 cadauno dei sig.ri +++++, sulla quota di USUFRUTTO pari ad 1/1 della sig.ra +++++ (deceduta) in qualità di TERZI DATORI DI IPOTECA e sulla quota di NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 del sig. +++++ (intervenuto nel predetto atto in qualità di titolare della omonima ditta), degli immobili siti in Sant'Albano Stura Via Morozzo n. 18 (ora 46), distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 11 mappale 52 sub. 2 (ora sub.5 e 6) e sub 3 oltre che degli immobili siti ala N.C.T. al foglio 11 mappali 121 (ora soppresso ed unito al mappale 52) e mappale 52 (ente urbano) Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la CANCELLAZIONE della presente formalità.
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO  
Iscritto a MONDOVI' il 09/10/2019  
Reg. gen. 7121 - Reg. part. 817  
Quota: 1/3  
Importo: € 2.374.608,12  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE  
Contro +++++  
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.187.304,06

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Data: 08/10/2019

N° repertorio: 1852

N° raccolta: 3719

Note: Tale formalità grava sulla quota NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 del sig. ++++++, degli immobili siti in Sant'Albano Stura Via Morozzo n. 18 (ora 46), distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 11 mappale 52 sub. 2 (ora sub.5 e 6) e sub 3 oltre che degli immobili siti ala N.C.T. al foglio 11 mappali 121 (ora soppresso ed unito al mappale 52) e mappale 52 (ente urbano) ed al mappale 62 (ora identificato con il sub 8 del mappale 52), e su altri immobili non oggetto di pignoramento. Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la RESTRIZIONE della presente formalità limitatamente ai beni pignorati.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MONDOVI' il 01/10/2024

Reg. gen. 7002 - Reg. part. 5827

Quota: 1/1

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA

Contro ++++++

Formalità a carico della procedura

Note: In dipendenza del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cuneo emesso in data 16/09/2024 numero 3191 di repertorio, per un importo di € 85.995,47 oltre interessi e spese a carico dei sig.ri ++++++, si sottoponevano ad esecuzione forzata i beni immobili siti in Sant'Albano Stura Via Morozzo n. 18 (ora 46), distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 11 mappale 52 sub. 2 (ora sub.5 e 6), sub 3 e sub 1 (BCNC) oltre che degli immobili siti ala N.C.T. al foglio 11 mappali 121 (ora soppresso ed unito al mappale 52) e mappale 52 (ente urbano). Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la CANCELLAZIONE della presente formalità.

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione sono stati quantificati nel relativo capitolo del BENE 1.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Gli immobili oggetto di pignoramento sono soggetti alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti:

Disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti : Zona R6 - Zona " R6.3 " aree di nuovo impianto di cui agli Art.18, Tab.R6.3.

Vincoli geomorfologici: Classe I " Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche, gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 n.4" di cui all'Art.37 delle Norme Tecniche di

Attuazione del P.R.G.C..

**Art. 18 - R5 - AREE DI COMPLETAMENTO E R6 – AREE DI NUOVO IMPIANTO**

1 Le aree R5, di completamento, sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.

2 Le aree R6, di nuovo impianto, sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.

3 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 13.

4 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. o a P.C.C. quando ivi previsto.

Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. o a P.C.C., in loro assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Gli immobili oggetto di pignoramento sono soggetti alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti:

Disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti : Zona R6 - Zona " R6.3 " aree di nuovo impianto di cui agli Art.18, Tab.R6.3.

Vincoli geomorfologici: Classe I " Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche, gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 n.4" di cui all'Art.37 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C..

**Art. 18 - R5 - AREE DI COMPLETAMENTO E R6 – AREE DI NUOVO IMPIANTO**

1 Le aree R5, di completamento, sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono.

2 Le aree R6, di nuovo impianto, sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto.

3 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 13.

4 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. o a P.C.C. quando ivi previsto.

Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. o a P.C.C., in loro assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato, avente destinazione civile abitazione, risulta essere stato costruito in seguito all'ottenimento dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Pratica edilizia n. 35/1977 del 28/03/1977
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 52/1977 del 16/07/1977
- Pratica Edilizia n. 25/1978 del 08/06/1978 (VOLTURA C.E.)
- CONCESSIONE IN SANATORIA (condono edilizio) n. 58/1992 del 19/05/1992
- AGIBILITA' n. 58/C del 19/05/1992
- PERMESSO DI COSTRUIRE 28/07 del 02/08/2007

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Tutto ciò premesso, dalla comparazione dello stato dei luoghi i provvedimenti autorizzativi Comunali, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Lievi modifiche altezze fabbricato e delle quote degli orizzontamenti rispetto al piano esterno sistemato, dovute presumibilmente al minor interramento del piano seminterrato;
- Modifica posizione tramezzature interne in piano seminterrato ed in piano terreno (in piano terreno la modifica della disposizione interna ha variato la disposizione dei locali).
- Diminuzione della distanza dal fabbricato destinato a laboratorio da ml.10,00 a ml 9,50 circa in seguito alla traslazione della posizione di quest'ultimo.

In seguito alle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico di Sant'Albano, si precisa che gli abusi sono suscettibili di sanatoria mediante predisposizione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi dell'art.36/bis del DPR 380/2001 ed una corresponsione a titolo di oblazione di € 1.032,00 (comma 5 lettera b). Le spese di regolarizzazione dell'immobile, comprensive di redazione di pratica Comunale in Sanatoria, oblazione, diritti di segreteria, sono quantificate in circa € 5.000,00 e saranno decurtate dal valore del lotto.

### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato, avente destinazione laboratorio artigianale, risulta essere stato costruito in seguito all'ottenimento dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Pratica edilizia n. 35/1977 del 28/03/1977
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 52/1977 del 16/07/1977
- Pratica Edilizia n. 25/1978 del 08/06/1978 (VOLTURA C.E.)
- CONCESSIONE IN SANATORIA (condono edilizio) n. 58/1992 del 19/05/1992
- AGIBILITA' n. 58/C del 19/05/1992

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Tutto ciò premesso, dalla comparazione dello stato dei luoghi i provvedimenti autorizzativi Comunali, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Lievi modifiche altezze fabbricato;

- Diminuzione della distanza dal fabbricato residenziale da ml.10,00 a ml 9,50 circa in seguito alla traslazione sul lotto.

**In seguito alle informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico di Sant'Albano, si precisa che gli abusi minori rientrerebbero nelle tolleranze esecutive, mentre la mancanza della distanza di ml.10,00 tra i fabbricati, NON RISULTA SANABILE e dovrà essere ripristinata la distanza minima tra i due corpi di fabbrica mediante demolizione parziale del fabbricato.**

**Visto la conformazione della costruzione, con struttura portante in cap e tamponatura in mattoni, non risulta possibile a meno di ingenti opere eliminare una porzione ristretta ma bensì occorrerà rimuovere una campata di capannone (circa mq 80,00). Le spese di regolarizzazione dell'immobile, quantificate in modo analitico secondo prezario, comprensive di redazione di pratica Comunale in diritti di segreteria, possono essere quantificate in circa € 25.000,00 e saranno decurtate dal valore del lotto.**

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

---

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

#### FORMAZIONE DEI LOTTI

Nonostante gli immobili siano composti di due fabbricati distinti con destinazioni ben definite fra loro, lo scrivente ritiene opportuna la formazione di UN UNICO LOTTO, essendo la divisione dei BENI, non economicamente vantaggiosa che creerebbe inoltre servitù sull'area comune e conseguente limitazioni sulla fruibilità dei beni.

Il valore degli immobili viene determinato in modo sintetico per raffronto con immobili simili della zona, tenuto conto della loro posizione rispetto al centro di SANT'ALBANO STURA, oltre ai comodi ed agli scomodi che il Comune presenta rispetto ai vicini centri abitati, nonché alla vicinanza dei luoghi di interesse storico-turistico. Al fine di individuarne il più probabile valore è stata effettuata una ricerca di mercato, considerando poi le caratteristiche positive e negative che ne possono determinare un maggiore o minor valore. Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che saranno presi in considerazione, sono:

- l'ubicazione del bene in relazione al contesto territoriale in cui si trova, ai servizi ecc.;
- lo stato di conservazione determinato dal normale deterioramento dovuto all'usura.
- l'anno di costruzione dal quale si ricava il normale invecchiamento dell'immobile;
- la tipologia costruttiva ed i materiali impiegati;
- le condizioni degli impianti;
- la mancanza di fonti rinnovabili e l'efficienza energetica;
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni simili o surrogabili;
- la possibilità di utilizzo del BENE 2.

La presente premessa è stata effettuata al fine di chiarire la variazione di prezzo registrata fra gli immobili valutati in passato e quelli attuali.

#### VALUTAZIONE

La valutazione vera e propria, si otterrà dal prodotto della superficie (la superficie commerciale, è stata calcolata sulla base della quadratura interna, comprensiva delle tramezzature, con l'aggiunta delle murature perimetrali e del 50% di quelle confinanti con altre UIU, dei balconi, dei locali accessori, computati secondo quanto dettato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari ), per il prezzo unitario. Dalle indagini di mercato effettuate nella zona su un campione di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello in oggetto, si è appurato un valore medio (di mercato già corretto con i coefficienti di differenziazione maggiorativi e diminutivi) pari a € 950,00 al mq. per quanto riguarda l'unità abitativa con i relativi accessori in piano seminterrato e ad € 500,00 per il locale adibito a attività artigianale. Si fa presente che la valutazione è riferita nel suo insieme, a corpo e non a misura e conseguentemente è da reputarsi valida anche nel caso in cui le superfici degli immobili non corrispondessero perfettamente con i dati metrici riportati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46  
Fabbricato di civile abitazione comprendente al piano seminterrato, autorimessa, cantina, deposito e centrale termica ed al piano terreno (rialzato) cucina, due bagni, due camere, soggiorno con angolo cottura, disimpegni e balconi terrazzi, oltre a terreno circostante adibito in parte a verde ed in parte a strada di accesso dalla via pubblica, comune con il BENE 2  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 52, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 52, Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 11, Part. 52, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 52, Sub. 7, Categoria CO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 156.588,50
  
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46  
Fabbricato ad uso laboratorio artigianale, oltre a terreno circostante adibito in parte a verde ed in parte a strada di accesso dalla via pubblica e area di manovra, comune con il BENE 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 52, Sub. 3, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 120.645,00

**Inerentemente la valutazione del presente BENE, si precisa che in relazione a quanto evidenziato nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, mancando la distanza minima dal fabbricato abitativo e non rientrando tale difformità nelle tolleranze previste dal DPR 380/2001, occorrerà demolire una porzione di fabbricato pari a mq. 80,00 circa. A tal fine oltre alla decurtazione delle spese da sostenere per la demolizione, verrà detratto il valore di mercato della porzione da demolire pari ad € 40.000,00.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46	164,83 mq	950,00 €/mq	€ 156.588,50	100,00%	€ 156.588,50
Bene N° 2 - Capannone Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46	241,29 mq	500,00 €/mq	€ 120.645,00	100,00%	€ 120.645,00
				Valore di stima:	€ 277.233,50

Valore di stima: € 275.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica BENE 1	5000,00	€
Spese per demolizione parziale BENE 2	25000,00	€
Detrazione valore porzione di BENE 2 da demolire	40000,00	€

**Valore finale di stima: € 205.000,00**

Si precisa che nel valore definitivo, si ritiene ricompreso il valore dell'area comune attualmente destinata a cortile, strada di accesso e verde.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Lo scrivente CTU, in fase di aggiornamento delle schede catastali e della redazione del Tipo Mappale per il corretto inserimento dei fabbricati sul lotto e della distribuzione interna del fabbricato abitativo, ha ritenuto opportuno creare il mappale 52 subalterno 8 (area urbana) scorporando lo stesso dall'area comune (originariamente individuato dal subalterno 4), al fine di identificare puntualmente l'ex mappale 62 (accorpato con il mappale 52 a seguito di Tipo Mappale del 01/07/2024 Pratica n. CN0126534) essendo la stessa particella non indicata sull'atto di pignoramento. Tale area, quindi, non sarà oggetto di valutazione e non dovrà essere

inserita nel Decreto di Trasferimento.

Si fa presente che in data 07/11/2024, l'Agenzia delle Entrate - Riscossione cf: 13756881002 con sede in Roma via Giuseppe Grezar 14, elettivamente domiciliata in Via Santa Maria 9, 10122 Torino (TO), ha depositato intervento nella presente esecuzione per € 2.390.682,35 come segue:

-€ 1.223.202,07 per quote al privilegio ipotecario - di cui capitale € 1.098.359,00 - derivanti da iscrizione ipotecaria (Conservatoria di MONDOVI', reg. gen. 7121, reg. part. 817 del 09/10/2019) per crediti specificati negli estratti di ruolo, in capo al debitore esecutato ++++++;

-€ 1.160.272,50 per quote al chirografo - di cui capitale € 1.018.283,25 - per crediti specificati negli estratti di ruolo, in capo al debitore esecutato ++++++;

-€ 5.293,05 per quote al chirografo - di cui capitale € 4.366,68 - per crediti specificati negli estratti di ruolo, in capo al debitore esecutato ++++++;

-€ 1.914,73 per quote al chirografo - di cui capitale € 1.662,00 - per crediti specificati negli estratti di ruolo, riportati in allegato, in capo al debitore esecutato ++++++;

**Si ritiene opportuno puntualizzare che sull'area comune, insistono strutture temporanee (due rimesse in lamiera ed un monoblocco prefabbricato) che dovranno essere rimossi da parte esecutata.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Morozzo, li 08/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Rosso Daniele

#### **ELENCO ALLEGATI:**

1. Documentazione fotografica
2. Planimetria degli immobili ed inquadramento catastale
3. Visure catastali ed estratto di mappa (situazione aggiornata)
4. Schede catastali (situazione aggiornata)
5. Tipo mappale e variazioni catastali (docfa)
6. Documentazione comunale
7. Attestato di prestazione energetica

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46  
Fabbricato di civile abitazione comprendente al piano seminterrato, autorimessa, cantina, deposito e centrale termica ed al piano terreno (rialzato) cucina, due bagni, due camere, soggiorno con angolo cottura, disimpegno e balconi terrazzi, oltre a terreno circostante adibito in parte a verde ed in parte a strada di accesso dalla via pubblica, comune con il BENE 2  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 52, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 52, Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 11, Part. 52, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 52, Sub. 7, Categoria CO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di pignoramento sono soggetti alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti: Disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti : Zona R6 - Zona " R6.3 " aree di nuovo impianto di cui agli Art.18, Tab.R6.3. Vincoli geomorfologici: Classe I " Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche, gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 n.4" di cui all'Art.37 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C..  
Art. 18 - R5 - AREE DI COMPLETAMENTO E R6 – AREE DI NUOVO IMPIANTO 1 Le aree R5, di completamento, sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono. 2 Le aree R6, di nuovo impianto, sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto. 3 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 13. 4 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. o a P.C.C. quando ivi previsto. Gli edifici esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. o a P.C.C., in loro assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- **Bene N° 2** - Capannone ubicato a Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46  
Fabbricato ad uso laboratorio artigianale (IN PARTE DA DEMOLIRE), oltre a terreno circostante adibito in parte a verde ed in parte a strada di accesso dalla via pubblica e area di manovra, comune con il BENE 1  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 52, Sub. 3, Categoria C3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili oggetto di pignoramento sono soggetti alle seguenti disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti: Disposizioni urbanistiche ed edilizie vigenti : Zona R6 - Zona " R6.3 " aree di nuovo impianto di cui agli Art.18, Tab.R6.3. Vincoli geomorfologici: Classe I " Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche, gli interventi sia pubblici sia privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/1988 n.4" di cui all'Art.37 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C..  
Art. 18 - R5 - AREE DI COMPLETAMENTO E R6 – AREE DI NUOVO IMPIANTO 1 Le aree R5, di completamento, sono quelle totalmente o parzialmente urbanizzate, nelle quali la nuova costruzione prevista dal P.R.G. non comporta in genere dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle di cui già sono dotati i tessuti edificati in cui ricadono. 2 Le aree R6, di nuovo impianto, sono quelle inedificate in cui l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie per l'insediamento previsto. 3 In tali aree sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 13. 4 L'attuazione delle singole aree è subordinata al rispetto delle indicazioni topografiche e dei valori parametrici indicati nelle tabelle di zona nonché a S.U.E. o a P.C.C. quando ivi previsto. Gli edifici

esistenti ricadenti in aree soggette a S.U.E. o a P.C.C., in loro assenza, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

**Prezzo base d'asta: € 205.000,00**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 126/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 205.000,00**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 52, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 52, Sub. 5, Categoria A7 - Fg. 11, Part. 52, Sub. 6, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 52, Sub. 7, Categoria CO	<b>Superficie</b>	164,83 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile come si evince dalla documentazione fotografica allegata, risulta in buono stato di conservazione non presentando a vista particolari difetti.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di civile abitazione comprendente al piano seminterrato, autorimessa, cantina, deposito e centrale termica ed al piano terreno (rialzato) cucina, due bagni, due camere, soggiorno con angolo cottura, disimpegni e balconi terrazzi, oltre a terreno circostante adibito in parte a verde ed in parte a strada di accesso dalla via pubblica, comune con il BENE 2		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 2 - Capannone</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Sant'Albano Stura (CN) - Via Morozzo n. 46		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 52, Sub. 3, Categoria C3	<b>Superficie</b>	241,29 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile come si evince dalla documentazione fotografica allegata, risulta in buono stato di conservazione non presentando a vista particolari difetti.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato ad uso laboratorio artigianale (IN PARTE DA DEMOLIRE), oltre a terreno circostante adibito in parte a verde ed in parte a strada di accesso dalla via pubblica e area di manovra, comune con il BENE 1		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a MONDOVI' il 28/10/2010  
Reg. gen. 8376 - Reg. part. 1211  
Quota: 1/1  
Importo: € 175.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA  
Contro ++++++, sulla quota di USUFRUTTO pari ad 1/1 della sig.ra ++++++ (deceduta) in qualità di TERZI DATORI DI IPOTECA e sulla quota di NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 del sig. ++++++  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 100.000,00  
Percentuale interessi: 3,637 %  
Rogante: Notaio Siffredi Alberto di Fossano  
Data: 22/10/2010  
N° repertorio: 276161  
N° raccolta: 40083  
Note: Tale formalità grava sulla quota NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 cadauno dei sig.ri ++++++, sulla quota di USUFRUTTO pari ad 1/1 della sig.ra ++++++ (deceduta) in qualità di TERZI DATORI DI IPOTECA e sulla quota di NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 del sig. ++++++  
(intervenuto nel predetto atto in qualità di titolare della omonima ditta), degli immobili siti in Sant'Albano Stura Via Morozzo n. 18 (ora 46), distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 11 mappale 52 sub. 2 (ora sub.5 e 6). Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la CANCELLAZIONE della presente formalità. LA PRESENTE FORMALITA' RISULTA ANNOTATA CON : Annotazione del 03/10/2016 R.P. 634, R.G. 6346 per modifica modalità di ammortamento, proroga ed integrazione.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a MONDOVI' il 29/09/2016  
Reg. gen. 6265 - Reg. part. 786  
Quota: 1/1  
Importo: € 112.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA  
Contro ++++++, sulla quota di USUFRUTTO pari ad 1/1 della sig.ra ++++++ (deceduta) in qualità di TERZI DATORI DI IPOTECA e sulla quota di NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 del sig. ++++++  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 74.416,25  
Percentuale interessi: 4,00 %  
Rogante: Notaio Siffredi Alberto di Fossano  
Data: 20/09/2016  
N° repertorio: 286095  
N° raccolta: 47337  
Note: Tale formalità grava sulla quota NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 cadauno dei sig.ri ++++++, sulla quota di USUFRUTTO pari ad 1/1 della sig.ra ++++++ (deceduta) in qualità di TERZI DATORI DI IPOTECA e sulla quota di NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 del sig. ++++++  
(intervenuto nel predetto atto in qualità di titolare della omonima ditta), degli immobili siti in Sant'Albano Stura Via Morozzo n. 18 (ora 46), distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 11 mappale 52 sub. 2 (ora sub.5 e 6) e sub 3 oltre che degli immobili siti ala N.C.T. al foglio 11 mappali 121 (ora soppresso ed

unito al mappale 52) e mappale 52 (ente urbano) Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la CANCELLAZIONE della presente formalità.

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Iscritto a MONDOVI' il 09/10/2019

Reg. gen. 7121 - Reg. part. 817

Quota: 1/3

Importo: € 2.374.608,12

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Contro ++++++

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.187.304,06

Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

Data: 08/10/2019

N° repertorio: 1852

N° raccolta: 3719

Note: Tale formalità grava sulla quota NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 del sig. ++++++, degli immobili siti in Sant'Albano Stura Via Morozzo n. 18 (ora 46), distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 11 mappale 52 sub. 2 (ora sub.5 e 6) e sub 3 oltre che degli immobili siti ala N.C.T. al foglio 11 mappali 121 (ora soppresso ed unito al mappale 52) e mappale 52 (ente urbano) ed al mappale 62 (ora identificato con il sub 8 del mappale 52), e su altri immobili non oggetto di pignoramento. Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la RESTRIZIONE della presente formalità limitatamente ai beni pignorati.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MONDOVI' il 01/10/2024

Reg. gen. 7002 - Reg. part. 5827

Quota: 1/1

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA

Contro ++++++

Formalità a carico della procedura

Note: In dipendenza del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cuneo emesso in data 16/09/2024 numero 3191 di repertorio, per un importo di € 85.995,47 oltre interessi e spese a carico dei sig.ri ++++++, si sottoponevano ad esecuzione forzata i beni immobili siti in Sant'Albano Stura Via Morozzo n. 18 (ora 46), distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 11 mappale 52 sub. 2 (ora sub.5 e 6), sub 3 e sub 1 (BCNC) oltre che degli immobili siti ala N.C.T. al foglio 11 mappali 121 (ora soppresso ed unito al mappale 52) e mappale 52 (ente urbano). Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la CANCELLAZIONE della presente formalità.

### **Annotazioni a iscrizioni**

- **ATTO INTEGRATIVO**

Iscritto a MONDOVI' il 03/10/2016

Reg. gen. 6346 - Reg. part. 634

Quota: 1/1

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA

Contro ++++++

Formalità a carico della procedura

Note: Annotazione a IPOTECA VOLONTARIA iscritta in data 28/10/2010 Rg n. 8376 Rp n. 1211 presso la Conservatoria dei RR.II. di Mondovì (ROGITO NOTAO SIFFREDI IN DATA 22.10.2010, REP. 276161/40083, REGISTRATO A FOSSANO IL 27.10.2010 AL N. 1530 SERIE 1T), in seguito a rogito Notaio Alberto Siffredi di Fossano del 20/09/2016 repertorio 286095 raccolta 47337. Con la presente annotazione le parti convenivano di modificare le modalità di ammortamento della originaria passività ipotecaria.

---

**BENE N° 2 - CAPANNONE UBICATO A SANT'ALBANO STURA (CN) - VIA MOROZZO N. 46**

---

**Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a MONDOVI' il 29/09/2016  
Reg. gen. 6265 - Reg. part. 786  
Quota: 1/1  
Importo: € 112.000,00  
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA  
Contro ++++++  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 74.416,25  
Percentuale interessi: 4,00 %  
Rogante: Notaio Siffredi Alberto di Fossano  
Data: 20/09/2016  
N° repertorio: 286095  
N° raccolta: 47337  
Note: Tale formalità grava sulla quota NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 cadauno dei sig.ri ++++++, sulla quota di USUFRUTTO pari ad 1/1 della sig.ra ++++++ (deceduta) in qualità di TERZI DATORI DI IPOTECA e sulla quota di NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 del sig. ++++++ (interventuto nel predetto atto in qualità di titolare della omonima ditta), degli immobili siti in Sant'Albano Stura Via Morozzo n. 18 (ora 46), distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 11 mappale 52 sub. 2 (ora sub.5 e 6) e sub 3 oltre che degli immobili siti ala N.C.T. al foglio 11 mappali 121 (ora soppresso ed unito al mappale 52) e mappale 52 (ente urbano) Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la CANCELLAZIONE della presente formalità.
- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO  
Iscritto a MONDOVI' il 09/10/2019  
Reg. gen. 7121 - Reg. part. 817  
Quota: 1/3  
Importo: € 2.374.608,12  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE  
Contro ++++++  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.187.304,06  
Rogante: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE  
Data: 08/10/2019  
N° repertorio: 1852  
N° raccolta: 3719

Note: Tale formalità grava sulla quota NUDA PROPRIETA' pari ad 1/3 del sig. ++++++, degli immobili siti in Sant'Albano Stura Via Morozzo n. 18 (ora 46), distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 11 mappale 52 sub. 2 (ora sub.5 e 6) e sub 3 oltre che degli immobili siti ala N.C.T. al foglio 11 mappali 121 (ora soppresso ed unito al mappale 52) e mappale 52 (ente urbano) ed al mappale 62 (ora identificato con il sub 8 del mappale 52), e su altri immobili non oggetto di pignoramento. Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la RESTRIZIONE della presente formalità limitatamente ai beni pignorati.

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MONDOVI' il 01/10/2024

Reg. gen. 7002 - Reg. part. 5827

Quota: 1/1

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI FOSSANO SPA

Contro ++++++

Formalità a carico della procedura

Note: In dipendenza del verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Cuneo emesso in data 16/09/2024 numero 3191 di repertorio, per un importo di € 85.995,47 oltre interessi e spese a carico dei sig.ri ++++++, si sottoponevano ad esecuzione forzata i beni immobili siti in Sant'Albano Stura Via Morozzo n. 18 (ora 46), distinti al N.C.E.U. di Cuneo al foglio 11 mappale 52 sub. 2 (ora sub.5 e 6), sub 3 e sub 1 (BCNC) oltre che degli immobili siti ala N.C.T. al foglio 11 mappali 121 (ora soppresso ed unito al mappale 52) e mappale 52 (ente urbano). Si precisa che in sede di Decreto di Trasferimento dovrà essere ordinata la CANCELLAZIONE della presente formalità.