

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bravo Gianpiero, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale:* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale:* \*\*\*\*\*

*Via* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

*Nato a* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

*Codice fiscale:* \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	6
Titolarità.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	7
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	10
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	10
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	11



Precisazioni .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	11
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	11
Patti .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	12
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	12
Parti Comuni.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	13
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	13
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	14
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	15
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	16



Formalità pregiudizievoli.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	21
Normativa urbanistica.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	23
Regolarità edilizia.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	24
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	24
Vincoli od oneri condominiali .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	25
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	25
Stima / Formazione lotti.....	25
Riserve e particolarità da segnalare .....	27
Riepilogo bando d'asta .....	28
<b>Lotto Unico</b> .....	28
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 72/2023 del R.G.E.....	29
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 103.000,00</b> .....	29
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	31
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6 .....	31
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	32
<b>Bene N° 3</b> - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6.....	34



## INCARICO

---

All'udienza del 31/07/2023, il sottoscritto Geom. Bravo Gianpiero, con studio in Piazza Cavour, 16 - 12037 - Saluzzo (CN), email [geom.bravog@alice.it](mailto:geom.bravog@alice.it); [gianpiero@studiobravigiletta.it](mailto:gianpiero@studiobravigiletta.it), PEC [gianpiero.bravo@geopec.it](mailto:gianpiero.bravo@geopec.it), Tel. 348 6523221, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

Trattasi di appartamento situato al piano primo di cascinale posto nel primo centro storico del Comune di Polonghera. Il fabbricato risulta in condizioni discrete, comodo al centro e dotato di cortile interno, comune agli altri subalterni.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

Trattasi di parte di tettoia aperta, collegata all'abitazione al piano primo, priva di impianti.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

Trattasi di cantina, collegata all'abitazione al piano primo.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

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

#### **BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

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

#### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

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

### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Via Aicardi n. 6



12030 - Polonghera (CN)  
Nato a Savigliano il \*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato a Polonghera il \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Si segnala che l'intestazione attuale risulta essere quelle sopra descritta, ma il sig. \*\*\*\*\* e deceduto il \*\*\*\*\* a Venasca.

### **BENE N° 2 - TETTOIA UBIcata A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Via Aicardi n. 6  
12030 - Polonghera (CN)  
Nato a Savigliano il \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\*  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato a Polonghera il \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Si segnala che l'intestazione attuale risulta essere quelle sopra descritta, ma il sig. \*\*\*\*\* e deceduto il 29/12/2014 a Venasca.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBIcata A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Via Aicardi n. 6  
12030 - Polonghera (CN)  
Nato a Savigliano il \*\*\*\*\*



- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
Nato a Polonghera il \*\*\*\*\*

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

- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Si segnala che l'intestazione attuale risulta essere quelle sopra descritta, ma il sig. \*\*\*\*\* e deceduto il \*\*\*\*\* a Venasca.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

L'immobile confina a nord con la Via Aicardi, a sud con la Via Pollano, ad est con i mappali 66 e 358 del foglio 1 di Polonghera e ad ovest con il mappale 1284 del foglio 1 di Polonghera.

### **BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

L'immobile confina a nord con la Via Aicardi, a sud con la Via Pollano, ad est con i mappali 66 e 358 del foglio 1 di Polonghera e ad ovest con il mappale 1284 del foglio 1 di Polonghera.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

L'immobile confina a nord con la Via Aicardi, a sud con la Via Pollano, ad est con i mappali 66 e 358 del foglio 1 di Polonghera e ad ovest con il mappale 1284 del foglio 1 di Polonghera.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	180,00 mq	1	180,00 mq	2,90 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>180,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>180,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	63,00 mq	70,00 mq	0,25	17,50 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	33,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>20/05/2005</b> al <b>03/11/2011</b>	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 360, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 8,5 Superficie catastale 198 mq Rendita € 87,80
Dal <b>04/11/2011</b> al <b>27/10/2023</b>	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 360, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7 Superficie catastale 192 mq Rendita € 72,30 Piano 1



**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/05/2005 al 03/11/2011	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 360, Sub. 7 Categoria C7 Cl.1, Cons. 62 mq Superficie catastale 69 mq Rendita € 17,93
Dal 04/11/2011 al 27/10/2023	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 360, Sub. 7 Categoria C7 Cl.1, Cons. 62 mq Superficie catastale 62 mq mq Rendita € 17,93 Piano 1

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2023 al 27/10/2023	*****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 360, Sub. 10 Categoria C2 Cl.1, Cons. 33 Superficie catastale 40 mq Rendita € 46,02 Piano T

**DATI CATASTALI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	360	9		A4	2	7	192 mq	72,3 €	1		

**Corrispondenza catastale**

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



**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	360	7		C7	1	62	69 mq	72,3 €	1		

**Corrispondenza catastale**

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

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1	360	10		C2	1	33	40 mq	46,02 €	T		

**PRECISAZIONI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti. Si conferma che alla data attuale parte dell'immobile risulta ancora intestato al sig. \*\*\*\*\* nato a Polonghera il 29/04/1956 e deceduto in Venasca il 29/12/2014 e che la sig.ra \*\*\*\*\* ha rinunciato all'eredità con atto del 25/02/2015 Notaio Rocca Gianagelo.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti. Si conferma che alla data attuale parte dell'immobile risulta ancora intestato al sig. \*\*\*\*\* nato a Polonghera il 29/04/1956 e deceduto in Venasca il 29/12/2014 e che la sig.ra \*\*\*\*\* ha rinunciato all'eredità con atto del 25/02/2015 Notaio Rocca Gianagelo.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti. Si conferma che alla data attuale parte dell'immobile risulta ancora intestato al sig. \*\*\*\*\* nato a Polonghera il 29/04/1956 e deceduto in Venasca il 29/12/2014 e che la sig.ra \*\*\*\*\* ha rinunciato all'eredità con atto del



25/02/2015 Notaio Rocca Gianagelo.

## PATTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

L'immobile è attualmente abitato dall'esecutata sig.ra \*\*\*\*\*

### **BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

L'immobile è attualmente abitato dall'esecutata sig.ra \*\*\*\*\*

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

L'immobile è attualmente abitato dall'esecutata sig.ra \*\*\*\*\*

## STATO CONSERVATIVO

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

Il fabbricato si trova in un discreto stato di conservazione, con alcune situazioni che andrebbero migliorate. Il tetto necessita di una ripassatura generale in quanto la copertura in coppi risulta ormai obsoleta, come la piccola orditura. La struttura dell'abitazione è costituita da muratura portante e si trova in buone condizioni. Gli impianti sono in buone condizioni, il riscaldamento avviene con una caldaia a metano utilizzata anche dall'altra unità immobiliare presente, oltre ad una stufa a pellet posizionata nell'appartamento.

### **BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

Il fabbricato si trova in un discreto stato di conservazione, con alcune situazioni che andrebbero migliorate. Il tetto necessita di una ripassatura generale in quanto la copertura in coppi risulta ormai obsoleta, come la piccola orditura. La struttura dell'abitazione è costituita da muratura portante e si trova in buone condizioni.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

Il fabbricato si trova in un discreto stato di conservazione, con alcune situazioni che andrebbero migliorate. Il tetto necessita di una ripassatura generale in quanto la copertura in coppi risulta ormai obsoleta, come la piccola orditura. La struttura dell'abitazione è costituita da muratura portante e si trova in buone condizioni.

## PARTI COMUNI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

L'accesso pedonale da Via Icardi risulta comune tra l'appartamento posto al piano terra e l'appartamento oggetto di perizia. Il cortile inoltre è censito come bene comune tra le varie unità immobiliari.



## **BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

L'accesso pedonale da Via Icardi risulta comune tra l'appartamento posto al piano terra e l'appartamento oggetto di perizia. Il cortile inoltre è censito come bene comune tra le varie unità immobiliari.

## **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

L'accesso pedonale da Via Icardi risulta comune tra l'appartamento posto al piano terra e l'appartamento oggetto di perizia. Il cortile inoltre è censito come bene comune tra le varie unità immobiliari.

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

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

Non si registrano servitù o gravami da segnalare.

### **BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

Non si registrano servitù o gravami da segnalare.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

Non si registrano servitù o gravami da segnalare.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

La struttura del fabbricato è in muratura portante, con tetto in legno. I serramenti sono in legno. La pavimentazione è in grès ceramicato. Le finiture interne ed esterne sono in idropittura.

### **BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

La struttura del fabbricato è in muratura portante, con tetto in legno. La tettoia risulta aperta, con pilastri in mattoni a vista e pavimentazione con battuto in cemento.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

La struttura del fabbricato è in muratura portante, con tetto in legno. La cantina si trova la piano terreno in discrete condizioni di manutenzione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6

L'immobile è occupato dall'esecutata sig.ra \*\*\*\*\*.

### BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6

L'immobile è occupato dall'esecutata sig.ra \*\*\*\*\*.

### BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6

L'immobile è occupato dall'esecutata sig.ra \*\*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>20/05/2005</b> al <b>03/11/2011</b>	***** nata a Saluzzo il 15/04/1962 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gianalgelo Rocca	20/05/2005	110294	9864
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Saluzzo	08/06/2005		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>04/11/2011</b> al <b>27/10/2023</b>	*****, proprietà per 1/2; ***** nato a Polonghera il 29/04/1956, proprietà per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Saluzzo	08/06/2012	465	9990		



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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

**BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>20/05/2005</b> al <b>03/11/2011</b>	***** nata a Saluzzo il 15/04/1962 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gianal gelo Rocca	20/05/2005	110294	9864
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Saluzzo	08/06/2005		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>04/11/2011</b> al <b>27/10/2023</b>	***** nata a Savigliano il 07/05/1989, proprietà per 1/2; ***** nato a Polonghera il 29/04/1956, proprietà per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Saluzzo	08/06/2012	465	9990		

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 variata;



- La situazione della proprietà risulta variata.

**BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>20/05/2005</b> al <b>03/11/2011</b>	***** nata a Saluzzo il 15/04/1962 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Gianalgelo Rocca	20/05/2005	110294	9864
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Saluzzo	08/06/2005		
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>04/11/2011</b> al <b>27/10/2023</b>	***** nata a Savigliano il 07/05/1989, proprietà per 1/2; ***** nato a Polonghera il 29/04/1956, proprietà per 1/2. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Saluzzo	08/06/2012	465	9990

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 27/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Saluzzo il 08/06/2005  
Reg. gen. 4251 - Reg. part. 649  
Quota: 1/1  
Importo: € 208.500,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 139.000,00  
Rogante: Notaio Rocca Gianangelo  
Data: 20/05/2005  
N° repertorio: 110296  
N° raccolta: 9866  
Note: La sig.ra \*\*\*\*\* nata a Saluzzo il 15/04/1962 è deceduta il 03/11/2011 lasciando eredi il marito sig. \*\*\*\*\* e la figlia sig.ra \*\*\*\*\*.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 10/10/2013  
Reg. gen. 6299 - Reg. part. 693  
Quota: 1/2  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 118.355,23  
Rogante: Pubblico Ufficiale  
Data: 09/10/2013  
N° repertorio: 28256
- **Ipoteca legale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 05/11/2013  
Reg. gen. 6747 - Reg. part. 743  
Quota: 1/2  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 118.355,23  
Rogante: Pubblico ufficiale  
Data: 04/11/2013  
N° repertorio: 29287
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 07/11/2013



Reg. gen. 6806 - Reg. part. 752

Quota: 1/1

Importo: € 178.277,88

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 178.277,88

Rogante: Pubblico ufficiale

Data: 05/11/2013

N° repertorio: 31812

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ipoteca giudiziale

Iscritto a Saluzzo il 07/11/2013

Reg. gen. 6806 - Reg. part. 751

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 82.512,31

Rogante: Pubblico Ufficiale

Data: 05/11/2013

N° repertorio: 31812

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 22/01/2014

Reg. gen. 559 - Reg. part. 37

Quota: 1/2

Importo: € 65.000,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 63.070,80

Rogante: Pubblico ufficiale

Data: 21/11/2013

N° repertorio: 1468

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Saluzzo il 11/07/2023

Reg. gen. 4872 - Reg. part. 3953

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 27/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Saluzzo il 08/06/2005  
Reg. gen. 4251 - Reg. part. 649  
Quota: 1/1  
Importo: € 208.500,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 139.000,00  
Rogante: Notaio Rocca Gianangelo  
Data: 20/05/2005  
N° repertorio: 110296  
N° raccolta: 9866  
Note: La sig.ra \*\*\*\*\* nata a Saluzzo il 15/04/1962 è deceduta il 03/11/2011 lasciando eredi il marito sig. \*\*\*\*\* e la figlia sig.ra \*\*\*\*\*.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 10/10/2013  
Reg. gen. 6299 - Reg. part. 693  
Quota: 1/2  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 118.355,23  
Rogante: Pubblico Ufficiale  
Data: 09/10/2013  
N° repertorio: 28256
- **Ipoteca legale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 05/11/2013  
Reg. gen. 6747 - Reg. part. 743  
Quota: 1/2  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 118.355,23  
Rogante: Pubblico ufficiale  
Data: 04/11/2013  
N° repertorio: 29287
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 07/11/2013  
Reg. gen. 6806 - Reg. part. 752  
Quota: 1/1  
Importo: € 178.277,88  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*



Capitale: € 178.277,88

Rogante: Pubblico ufficiale

Data: 05/11/2013

N° repertorio: 31812

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ipoteca giudiziale

Iscritto a Saluzzo il 07/11/2013

Reg. gen. 6806 - Reg. part. 751

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 82.512,31

Rogante: Pubblico Ufficiale

Data: 05/11/2013

N° repertorio: 31812

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 22/01/2014

Reg. gen. 559 - Reg. part. 37

Quota: 1/2

Importo: € 65.000,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 63.070,80

Rogante: Pubblico ufficiale

Data: 21/11/2013

N° repertorio: 1468

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Saluzzo il 11/07/2023

Reg. gen. 4872 - Reg. part. 3953

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*



## BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Saluzzo aggiornate al 27/10/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Saluzzo il 08/06/2005  
Reg. gen. 4251 - Reg. part. 649  
Quota: 1/1  
Importo: € 208.500,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 139.000,00  
Rogante: Notaio Rocca Gianangelo  
Data: 20/05/2005  
N° repertorio: 110296  
N° raccolta: 9866  
Note: La sig.ra \*\*\*\*\* nata a Saluzzo il 15/04/1962 è deceduta il 03/11/2011 lasciando eredi il marito sig. \*\*\*\*\* e la figlia sig.ra \*\*\*\*\*.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 10/10/2013  
Reg. gen. 6299 - Reg. part. 693  
Quota: 1/2  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 118.355,23  
Rogante: Pubblico Ufficiale  
Data: 09/10/2013  
N° repertorio: 28256
- **Ipoteca legale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 05/11/2013  
Reg. gen. 6747 - Reg. part. 743  
Quota: 1/2  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 118.355,23  
Rogante: Pubblico ufficiale  
Data: 04/11/2013  
N° repertorio: 29287
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 07/11/2013  
Reg. gen. 6806 - Reg. part. 752  
Quota: 1/1  
Importo: € 178.277,88  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*



Capitale: € 178.277,88

Rogante: Pubblico ufficiale

Data: 05/11/2013

N° repertorio: 31812

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ipoteca giudiziale

Iscritto a Saluzzo il 07/11/2013

Reg. gen. 6806 - Reg. part. 751

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 82.512,31

Rogante: Pubblico Ufficiale

Data: 05/11/2013

N° repertorio: 31812

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 22/01/2014

Reg. gen. 559 - Reg. part. 37

Quota: 1/2

Importo: € 65.000,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 63.070,80

Rogante: Pubblico ufficiale

Data: 21/11/2013

N° repertorio: 1468

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Saluzzo il 11/07/2023

Reg. gen. 4872 - Reg. part. 3953

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

L'abitazione ricade in area "CS" (Centro Storico) del vigente P.R.G.C., normata dall'art. 20 delle N.T.A.

### **BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

Il fabbricato ricade in area "CS" (Centro Storico) del vigente P.R.G.C., normata dall'art. 20 delle N.T.A.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

Il fabbricato ricade in area "CS" (Centro Storico) del vigente P.R.G.C., normata dall'art. 20 delle N.T.A.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967. Negli anni poi ha subito alcune modifiche, in parte regolarmente autorizzate, in parte no.

Pratiche edilizie rilasciate:

- 1) Concessione Edilizia 3/79 del 02/04/1979;
- 2) Dichiarazione di Agibilità del 22/07/1981;
- 3) D.I.A. N. 12/2008 del 02/06/2008.

Rispetto a quest'ultima pratica, si rileva che è stato indicato come esistente il terrazzo coperto in legno: tale opera però non risulta nel permesso precedente e da un breve confronto effettuato con l'ufficio tecnico si rivela quindi abusiva. Vista la posizione del fabbricato in centro storico e la precarietà del terrazzo, si conclude l'impossibilità di una eventuale sanatoria, per cui occorre considerare che esso sarà da demolire.

Nell'ultima pratica presentata, era inoltre previsto il posizionamento diverso della rampa delle scale che salgono al piano primo dal cortile comune. L'intervento non è stato realizzato, per cui non si tratta di intervento abusivo, ma semplicemente di una mancata variante, assolutamente sanabile.

### ***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.



## **BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

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

Il fabbricato risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967. Negli anni poi ha subito alcune modifiche, in parte regolarmente autorizzate, in parte no.

Pratiche edilizie rilasciate:

- 1) Concessione Edilizia 3/79 del 02/04/1979;
- 2) Dichiarazione di Agibilità del 22/07/1981;
- 3) D.I.A. N. 12/2008 del 02/06/2008.

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

- 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.

## **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

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

Il fabbricato risulta edificato in data anteriore al 01/09/1967. Negli anni poi ha subito alcune modifiche, in parte regolarmente autorizzate, in parte no.

Pratiche edilizie rilasciate:

- 1) Concessione Edilizia 3/79 del 02/04/1979;
- 2) Dichiarazione di Agibilità del 22/07/1981;
- 3) D.I.A. N. 12/2008 del 02/06/2008.

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

- 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.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

Non esistono vincoli e/o oneri condominiali.

### **BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

Non esistono vincoli e/o oneri condominiali.

### **BENE N° 3 - CANTINA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

Non esistono vincoli e/o 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:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6  
Trattasi di appartamento situato al piano primo di cascinale posto nel primo centro storico del Comune di Polonghera. Il fabbricato risulta in condizioni discrete, comodo al centro e dotato di cortile interno, comune agli altri subalterni.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 360, Sub. 9, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 126.000,00
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6  
Trattasi di parte di tettoia aperta, collegata all'abitazione al piano primo, priva di impianti.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 360, Sub. 7, Categoria C7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.750,00
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6  
Trattasi di cantina, collegata all'abitazione al piano primo.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 360, Sub. 10, Categoria C2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 1.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6	180,00 mq	700,00 €/mq	€ 126.000,00	100,00%	€ 126.000,00
<b>Bene N° 2</b> - Tettoia Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6	17,50 mq	100,00 €/mq	€ 1.750,00	100,00%	€ 1.750,00
<b>Bene N° 3</b> - Cantina Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6	10,00 mq	100,00 €/mq	€ 1.000,00	100,00%	€ 1.000,00
				Valore di stima:	€ 128.750,00

Valore di stima: € 128.750,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Deprezzamento per condizioni fabbricato, opere di manutenzione e sanatoria Edilizia.	20,00	%

**Valore finale di stima: € 103.000,00**

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima. Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico. Per redigere la perizia di stima dell'immobile, si è adottato il metodo di stima sintetica basato sul principio di comparazione che consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base di prezzi riscontrabili in transazioni di beni con medesime caratteristiche e ubicati in zone limitrofe. Il parametro di calcolo è la Superficie Utile Lorda espressa in metri quadrati, ossia la superficie di pavimento compresi i muri interni ed esterni. Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto ha eseguito una ricerca in loco presso alcune agenzie immobiliari operanti nel settore, oltre a verificare l'andamento del mercato tramite i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Da tali verifiche sono emersi i valori di seguito indicati.



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Non sussistono riserve e/o particolarità da segnalare.

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.

Saluzzo, li 30/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bravo Gianpiero



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6  
Trattasi di appartamento situato al piano primo di cascinale posto nel primo centro storico del Comune di Polonghera. Il fabbricato risulta in condizioni discrete, comodo al centro e dotato di cortile interno, comune agli altri subalterni. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 360, Sub. 9, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'abitazione ricade in area "CS" (Centro Storico) del vigente P.R.G.C., normata dall'art. 20 delle N.T.A.
- **Bene N° 2** - Tettoia ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6  
Trattasi di parte di tettoia aperta, collegata all'abitazione al piano primo, priva di impianti. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 360, Sub. 7, Categoria C7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in area "CS" (Centro Storico) del vigente P.R.G.C., normata dall'art. 20 delle N.T.A.
- **Bene N° 3** - Cantina ubicata a Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6  
Trattasi di cantina, collegata all'abitazione al piano primo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 360, Sub. 10, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in area "CS" (Centro Storico) del vigente P.R.G.C., normata dall'art. 20 delle N.T.A.

**Prezzo base d'asta: € 103.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 72/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 103.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 360, Sub. 9, Categoria A4	<b>Superficie</b>	180,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato si trova in un discreto stato di conservazione, con alcune situazioni che andrebbero migliorate. Il tetto necessita di una ripassatura generale in quanto la copertura in coppi risulta ormai obsoleta, come la piccola orditura. La struttura dell'abitazione è costituita da muratura portante e si trova in buone condizioni. Gli impianti sono in buone condizioni, il riscaldamento avviene con una caldaia a metano utilizzata anche dall'altra unità immobiliare presente, oltre ad una stufa a pellet posizionata nell'appartamento.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento situato al piano primo di cascinale posto nel primo centro storico del Comune di Polonghera. Il fabbricato risulta in condizioni discrete, comodo al centro e dotato di cortile interno, comune agli altri subalterni.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutata sig.ra *****.		

<b>Bene N° 2 - Tettoia</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 360, Sub. 7, Categoria C7	<b>Superficie</b>	17,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato si trova in un discreto stato di conservazione, con alcune situazioni che andrebbero migliorate. Il tetto necessita di una ripassatura generale in quanto la copertura in coppi risulta ormai obsoleta, come la piccola orditura. La struttura dell'abitazione è costituita da muratura portante e si trova in buone condizioni. G		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di parte di tettoia aperta, collegata all'abitazione al piano primo, priva di impianti.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutata sig.ra *****.		



**Bene N° 3 - Cantina**

<b>Ubicazione:</b>	Polonghera (CN) - Via Aicardi n. 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 360, Sub. 10, Categoria C2	<b>Superficie</b>	10,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il fabbricato si trova in un discreto stato di conservazione, con alcune situazioni che andrebbero migliorate. Il tetto necessita di una ripassatura generale in quanto la copertura in coppi risulta ormai obsoleta, come la piccola orditura. La struttura dell'abitazione è costituita da muratura portante e si trova in buone condizioni.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di cantina, collegata all'abitazione al piano primo.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dall'esecutata sig.ra *****.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Saluzzo il 08/06/2005  
Reg. gen. 4251 - Reg. part. 649  
Quota: 1/1  
Importo: € 208.500,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 139.000,00  
Rogante: Notaio Rocca Gianangelo  
Data: 20/05/2005  
N° repertorio: 110296  
N° raccolta: 9866  
Note: La sig.ra \*\*\*\*\* nata a Saluzzo il 15/04/1962 è deceduta il 03/11/2011 lasciando eredi il marito sig. \*\*\*\*\* e la figlia sig.ra \*\*\*\*\*.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 10/10/2013  
Reg. gen. 6299 - Reg. part. 693  
Quota: 1/2  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 118.355,23  
Rogante: Pubblico Ufficiale  
Data: 09/10/2013  
N° repertorio: 28256
- **Ipoteca legale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 05/11/2013  
Reg. gen. 6747 - Reg. part. 743  
Quota: 1/2  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 118.355,23  
Rogante: Pubblico ufficiale  
Data: 04/11/2013  
N° repertorio: 29287
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ipoteca giudiziale  
Iscritto a Saluzzo il 07/11/2013  
Reg. gen. 6806 - Reg. part. 751  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00



A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 82.512,31

Rogante: Pubblico Ufficiale

Data: 05/11/2013

N° repertorio: 31812

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 07/11/2013

Reg. gen. 6806 - Reg. part. 752

Quota: 1/1

Importo: € 178.277,88

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 178.277,88

Rogante: Pubblico ufficiale

Data: 05/11/2013

N° repertorio: 31812

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 22/01/2014

Reg. gen. 559 - Reg. part. 37

Quota: 1/2

Importo: € 65.000,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 63.070,80

Rogante: Pubblico ufficiale

Data: 21/11/2013

N° repertorio: 1468

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Saluzzo il 11/07/2023

Reg. gen. 4872 - Reg. part. 3953

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 2 - TETTOIA UBICATA A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Saluzzo il 08/06/2005

Reg. gen. 4251 - Reg. part. 649



Quota: 1/1

Importo: € 208.500,00

A favore di Banca Intesa Sanpaolo

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 139.000,00

Rogante: Notaio Rocca Gianangelo

Data: 20/05/2005

N° repertorio: 110296

N° raccolta: 9866

Note: La sig.ra \*\*\*\*\* nata a Saluzzo il 15/04/1962 è deceduta il 03/11/2011 lasciando eredi il marito sig. \*\*\*\*\* e la figlia sig.ra \*\*\*\*\*.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 10/10/2013

Reg. gen. 6299 - Reg. part. 693

Quota: 1/2

Importo: € 160.000,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 118.355,23

Rogante: Pubblico Ufficiale

Data: 09/10/2013

N° repertorio: 28256

- **Ipoteca legale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 05/11/2013

Reg. gen. 6747 - Reg. part. 743

Quota: 1/2

Importo: € 160.000,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 118.355,23

Rogante: Pubblico ufficiale

Data: 04/11/2013

N° repertorio: 29287

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ipoteca giudiziale

Iscritto a Saluzzo il 07/11/2013

Reg. gen. 6806 - Reg. part. 751

Quota: 1/1

Importo: € 120.000,00

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 82.512,31

Rogante: Pubblico Ufficiale

Data: 05/11/2013

N° repertorio: 31812

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Saluzzo il 07/11/2013

Reg. gen. 6806 - Reg. part. 752

Quota: 1/1

Importo: € 178.277,88

A favore di \*\*\*\*\*

Contro \*\*\*\*\*

Capitale: € 178.277,88



Rogante: Pubblico ufficiale  
Data: 05/11/2013  
N° repertorio: 31812

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 22/01/2014  
Reg. gen. 559 - Reg. part. 37  
Quota: 1/2  
Importo: € 65.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 63.070,80  
Rogante: Pubblico ufficiale  
Data: 21/11/2013  
N° repertorio: 1468

### **Trascrizioni**

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Saluzzo il 11/07/2023  
Reg. gen. 4872 - Reg. part. 3953  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

## **BENE N° 3 - CANTINA UBIcata A POLONGHERA (CN) - VIA AICARDI N. 6**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Saluzzo il 08/06/2005  
Reg. gen. 4251 - Reg. part. 649  
Quota: 1/1  
Importo: € 208.500,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 139.000,00  
Rogante: Notaio Rocca Gianangelo  
Data: 20/05/2005  
N° repertorio: 110296  
N° raccolta: 9866  
Note: La sig.ra \*\*\*\*\* nata a Saluzzo il 15/04/1962 è deceduta il 03/11/2011 lasciando eredi il marito sig. \*\*\*\*\* e la figlia sig.ra \*\*\*\*\*.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 10/10/2013  
Reg. gen. 6299 - Reg. part. 693  
Quota: 1/2  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*



Capitale: € 118.355,23  
Rogante: Pubblico Ufficiale  
Data: 09/10/2013  
N° repertorio: 28256

- **Ipoteca legale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 05/11/2013  
Reg. gen. 6747 - Reg. part. 743  
Quota: 1/2  
Importo: € 160.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 118.355,23  
Rogante: Pubblico ufficiale  
Data: 04/11/2013  
N° repertorio: 29287
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ipoteca giudiziale  
Iscritto a Saluzzo il 07/11/2013  
Reg. gen. 6806 - Reg. part. 751  
Quota: 1/1  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 82.512,31  
Rogante: Pubblico Ufficiale  
Data: 05/11/2013  
N° repertorio: 31812
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 07/11/2013  
Reg. gen. 6806 - Reg. part. 752  
Quota: 1/1  
Importo: € 178.277,88  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 178.277,88  
Rogante: Pubblico ufficiale  
Data: 05/11/2013  
N° repertorio: 31812
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Saluzzo il 22/01/2014  
Reg. gen. 559 - Reg. part. 37  
Quota: 1/2  
Importo: € 65.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*  
Capitale: € 63.070,80  
Rogante: Pubblico ufficiale  
Data: 21/11/2013  
N° repertorio: 1468



## Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**  
Trascritto a Saluzzo il 11/07/2023  
Reg. gen. 4872 - Reg. part. 3953  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\*

