

TRIBUNALE di CUNEO
CIVILE

Esecuzione Immobiliare

N. Gen. Rep. 123/2023

Giudice Dr. **Natalia FIORELLO**

ELABORATO PERITALE

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA



Beni in POLONGHERA (Cuneo) Via Dellerà n. 12/B
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A** Unità immobiliari costituite da fabbricato di abitazione a due piani fuori terra e da locale sottotetto non abitabile, nonché da cortile accessorio ove trovasi una piccola tettoia, il tutto configurato in un unico corpo, sito a Polonghera (Cuneo) in via Dellerà n. 12/B. Detti beni risultano materialmente indivisibili.
Piena proprietà per la quota di 1000/1000

1) Fabbricato di abitazione composto da:

1.1) al piano terreno:

cucina, soggiorno, bagno, vano scala.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **59,21**

Altezza interna cm 250.

1.2) al piano primo:

n. 2 camere letto, disimpegno, bagno, vano scala, balcone.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **59,21 + balcone mq 3,20**

Altezza interna cm 250.

1.3) al piano sottotetto:

n. 2 locali di sgombero, vano scala.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **59,21**

Altezza media interna cm 175.

Coerenze del fabbricato:

a NORD particella n. 44 del F. 1

a EST particella n. 681 del F. 1

a SUD cortile pertinenziale e particella n. 1291 del F. 1

a OVEST particella n. 46 del F. 1.

2) Tettoia composta da:

2.1) al piano terreno:

Tettoia chiusa su 4 lati realizzato in modo precario con pannellature varie di recupero.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **5,04**

Altezza massima cm 210, altezza minima cm 180.

Coerenze del fabbricato:

a NORD cortile pertinenziale

a EST particella n. 681 del F. 1

a SUD stessa proprietà

a OVEST particella n. 46 del F. 1.



Identificati al *catasto fabbricati*:

intestati a [REDACTED] piena proprietà per 1/1

- foglio 1 mappale 680, Subalterno 2, categoria A/3, classe U, superficie catastale mq 118, composto da vani 5,5, posto al piano T-1, rendita: € 161,91.
- foglio 1 mappale 680, Subalterno 3, categoria C/2, classe 1, superficie catastale mq 58, consistenza mq 47, posto al piano 2, rendita: € 57,17.
- foglio 1 mappale 680, Subalterno 5, categoria C/7, classe 1, consistenza mq 47, posto al piano T, rendita: € 1,45.

Il fabbricato di abitazione si trova inserito in un complesso immobiliare di n. 4 abitazioni disposte a schiera, Si evidenzia che su prospetto principale si trova un passaggio carrabile avente larghezza di circa mt 5, e pertanto tale area è gravata di servitù di passaggio passiva.

Parimenti, per accedere al fabbricato è necessario procedere su analoga area gravata da servitù di passaggio passiva.

L'accesso alla tettoia, posta nel cortile pertinenziale, e sino al terreno adibito ad orto, di cui al successivo lotto, è garantito da passaggio pedonale, non di proprietà, gravato da servitù di passaggio passiva.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica di piccolo agglomerato urbano, di pianura, prossimo a strada comunale a brevissima distanza. Gli immobili sono raggiungibili tramite strada privata, non asfaltata, ma in buone condizioni manutentive, gravata da servitù di passaggio attiva
- Servizi della zona: presenti nel capoluogo comunale a breve distanza.
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
i principali centri limitrofi sono: Saluzzo, Carmagnola (TO),
le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Parco del PO.
- Collegamenti pubblici: strada statale aderente al capoluogo - ferrovia a circa 10 km.
Servizi pubblici di trasporto gomma.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano saltuariamente utilizzati dalla proprietà.

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta a presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Saluzzo, in data 11 luglio 2016 ai nn. 4532/531 a favore di [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto a SIENA Piazza Salimbeni n. 3, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, durata anni 30, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO a firma Notaio EUGENIO STUCCHI in data 7 luglio 2016 rep. n. 10946/7378, somma iscritta complessiva di € 129.000,00 di cui € 64.500,00 per capitale.

Ipoteca giudiziaria iscritta a presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Saluzzo, in data 11 maggio 2018 ai nn. 3211/383 a favore di [REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo in forza di ATTO TRIBUNALE di ASTI del 19 marzo 2018 rep. n. 386, somma iscritta complessiva di € 45.000,00 di cui € 30.200,00 per capitale.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Saluzzo, in data 22 novembre 2023 ai nn. 8032/6500 a favore di [REDACTED], in forza di ATTO GIUDIZIARIO emesso da UNEP Tribunale di Cuneo in data 24 ottobre 2023 rep. n. 2319

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non sono state riscontrate irregolarità urbanistico/edilizie.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA



Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non sono presenti cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione o speciali vincoli storici.

Gli immobili non ricadono in area di interesse Paesaggistico Ambientale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/1
proprietario dal 07/07/2016 in forza di atto di compravendita a firma Notaio STUCCHI EUGENIO di Carmagnola (TO) in data 07/07/2016 rep. n. 10945/7377. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO con Modello Unico n. 3468.1/2016 in data 12/07/2016.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]
Diritto di usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni
dal 08/08/2012 al 07/07/2016

e

[REDACTED]
Diritto di nuda proprietà per 1/1
dal 08/08/2012 al 07/07/2016

entrambe in forza di atto di compravendita a firma Notaio CARSILLO FRANCESCO di Moretta (CN) Repertorio n. 2/2 in data 08/08/2012 rep. n. 21597/12664. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n.

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA



4563.1/2012 in data 22/08/2012

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1000/1000
proprietaria dal 16/04/2007 al 08/08/2012 in forza di atto di compravendita a firma Notaio SARTO MARIO di Torino in data 16/04/2007 rep. n. 374195/14880. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO con Modello Unico n. 2637.1/2007 in data 07/05/2007.

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 3/4

e

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/4)

entrambe proprietarie dal 27/10/2006 al 16/04/2007 in forza di atto di DENUNCIA SUCCESSIONE del 27/10/2006 all'UFFICIO del REGISTRO di Saluzzo in data 15/01/2007 rep. n. 45/739. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO in data 03/09/2007 rep. n. 8807/6014.

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 500/1000

e

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 500/1000

entrambi proprietari dal 22/10/1976 al 27/10/2006 in forza di atto di compravendita a firma Notaio SCARABOSSIO ALDO in data 22/10/1976 rep. n. 15332/4263. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n. 5758/4846 in data 17/11/1976.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'edificazione dei fabbricati risale presumibilmente a inizio 1900.

Pertanto non è stata rintracciata documentazione edilizia/urbanistica del periodo.

La documentazione edilizia/urbanistica rintracciata presso l'UTC di Polonghera è la seguente:

- **Concessione edilizia gratuita n. 12/1983**, rilasciata in data 22/06/1983, senza protocollo, per Opere di rimozione e ricostruzione del tetto, rilasciata a [REDACTED]

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA



- [REDACTED]
- **Certificato di Agibilità**, non è stato rintracciato il certificato di agibilità in quanto la costruzione originaria è ante 1960.

Descrizione delle unità immobiliari

Le unità immobiliari in oggetto sono costituite da:

- A Fabbricato di abitazione di tipo economico realizzato presumibilmente a inizio 1900, ristrutturato a inizio degli anni 80 del secolo scorso, disposto su due piani fuori terra, costituito da n. 1 appartamento, con superficie lorda di circa mq 120, in discrete condizioni manutentive, oltre a piano sottotetto non abitabile adibito a locale di sgombero, il tutto avente la seguente distribuzione:
al piano terreno:
cucina, soggiorno, bagno, vano scala.
al piano primo:
n. 2 camere letto, disimpegno, bagno, vano scala, balcone.
al piano sottotetto:
n. 2 locali di sgombero, vano scala.
- B Tettoia chiusa su 4 lati (categoria Catastale C7), realizzata in modo precario con pannellature varie di recupero.

Le citate immobili risultano indivisibili, ovvero dalla frammentazione di detto complesso immobiliare si conseguirebbe un minore valore venale complessivo.

La superficie complessiva del lotto (fabbricati + aree pertinenziali, inclusa la tettoia) è pari a mq 246.

I fabbricati si presentano correttamente condotti.

Le aree verdi pertinenziali, quelle adibite a giardino e cortilizie, sono in discrete condizioni manutentive.

L'accesso carraio e pedonale alla proprietà è consentito tramite strada bianca privata (gravata da servitù di passaggio) in buone condizioni manutentive.

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA



Destinazione urbanistica:

In base al piano regolatore vigente approvato con D.G.R. n. 63-21792 del 06/08/1994, alla 1° Variante Parziale ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 20 del 25/07/2003 ed alle successive Varianti al P.R.G.C.:

gli immobili in oggetto ricadono:

in zona "CS" (area di centro storico) con prescrizioni di cui all'art. 20 delle N.T.A. del PRGC vigente;

in zona "U" di P.T.O. e altresì nell'ambito di operatività del P.T.O. (Piano Territoriale Operativo);

nella fascia "C" del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico).

Norme tecniche ed indici:

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica

Calcolo delle superfici dei fabbricati

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione piano TERRENO	Sup. reale lorda	59,21	1,00	59,21
Abitazione piano PRIMO	Sup. reale lorda	59,21	1,00	59,21
Abitazione piano PRIMO (balcone)	Sup. reale lorda	3,20	0,50	1,60
Locale di sgombero piano SOTTOTETTO	Sup. reale lorda	59,21	0,40	23,68
Tettoia piano TERRENO	Sup. reale lorda	5,04	0,20	1,01
Sup. reale lorda fabbricati		mq 185,87		mq 144,71

Caratteristiche descrittive fabbricato di abitazione e annessa rimessa:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: continue - materiale: in muratura di mattoni - condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: muratura di mattoni laterizi - condizioni: sufficienti.

Solai: tipologia: solaio a voltini in laterizio e acciaio e solette in latero-cemento - condizioni: sufficienti.

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA



Copertura: tipologia: a falde - materiale: conglomerato cementizio armato - condizioni: buone.

Scale interne: tipologia: a rampe unica - materiale: latero-cemento - ubicazione: interna - servoscala: assente - condizioni: discrete.

Scale esterne: tipologia: non presenti.

Balconi: materiale: latero cemento armato - condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: non presente.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente - materiale: alluminio anodizzato - protezione: inferiate - materiale protezione: ferro - condizioni: discrete.

Infissi interni: tipologia: a battente - materiale: legno - condizioni: discrete.

Manto di copertura: materiale: tegole di cemento - coibentazione: non prevista - condizioni: buone.

Pareti esterne: materiale: muratura in mattoni laterizi - coibentazione: non prevista - rivestimento: intonaco - condizioni: sufficienti.

Pavim. Esterna: materiale: ghiaietto, terra battuta - condizioni: sufficienti.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica, anche sul balcone - condizioni: discrete.

Rivestimento: ubicazione: bagni - materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: discrete.

Portone di ingresso: tipologia: singola anta a battente - materiale: acciaio - accessori: non presenti - condizioni: sufficienti.

Scale interne: posizione: a rampe unica - rivestimento: in piastrelle di ceramica - condizioni: discrete.

Scale esterne: posizione: non presenti

Impianti:

Antenna collettiva: tipologia: antenna UHF - condizioni: non verificabili - conformità: da verificare.

Antifurto: tipologia: non presente.

Ascensore: tipologia: non presente.

Citofonico: tipologia: non presente.

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA



<i>Condizionamento:</i>	tipologia: non presente.
<i>Riscaldamento:</i>	tipologia: gruppo termico murale, radiatori in alluminio - alimentazione: Gas metano - condizioni: sufficienti - conformità: da verificare.
<i>Gas:</i>	tipologia: a parete - alimentazione: rete pubblica - rete di distribuzione: tubi in rame - condizioni: sufficienti - conformità: da verificare.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti - conformità: da verificare.
<i>Energia solare:</i>	tipologia: non presente.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista - rete di smaltimento: non verificabile - recapito: fognatura comunale - ispezionabilità: non verificabile - condizioni: non verificabili - conformità: non verificabile.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia - alimentazione: da rete comunale - rete di distribuzione: tubi in acciaio - condizioni: sufficienti - conformità: da verificare.
<i>Telefonico:</i>	tipologia: non presente.

8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima comparativa parametrica effettuata a seguito di rilievi e misurazioni, accertamenti ed indagini e la comparazione di prezzi di mercato di immobili simili presenti in zona, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Cuneo,
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo,
 Ufficio tecnico di Polonghera,
 Osservatorio del Mercato immobiliare della Provincia di Cuneo.

8.3. Valutazione corpi

- Fabbricato di abitazione disposto su due piani fuori terra, costituito da n. 1 appartamento di tipo economico, con piano sottotetto adibito a sgombero e cortile / giardino con annessa tettoia.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
 Perito: dott. ing. Roberto TINA



Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario (mq)	Valore complessivo
Abitazione piano TERRENO	59,21	€ 900,00	€ 53.289,00
Abitazione piano PRIMO	59,21	€ 900,00	€ 53.289,00
Abitazione piano PRIMO (balcone)	1,60	€ 900,00	€ 1.440,00
Locale di sgombero piano SOTTOTETTO	23,68	€ 900,00	€ 21.312,00
Tettoia piano TERRENO	1,01	€ 900,00	€ 909,00
Totale fabbricati	144,71		€ 130.239,00

- Valore corpo:	€ 130.239,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 130.239,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 130.239,00

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA



8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 19.535,85
Riduzione del 8% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
- Riduzione monetaria: arrotondamento	- € 703,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:	€ 110.000,00
---	---------------------

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA



**Beni in Polonghera (Cuneo) Terreno agricolo F 1 mapp. 682
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

B. Terreno agricolo, sito in Polonghera (Cuneo):

Piena proprietà per la quota di 1/1

Identificati al *catasto terreni*:

intestato a [REDACTED] piena proprietà per 1/1

- foglio 1 mappale 682, qualità SEMINATIVO ARBORATO classe 1, mq 200 – Redd. dominicale € 2,07 – Redd. Agrario € 1,55.

Coerenze del fabbricato:

a NORD particella n. 683 del F. 1

a EST particella n. 39 del F. 1

a SUD particella n. 47 del F. 1

a OVEST particella n. 1275 del F. 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il terreno si presenta forma rettangolare, con orografia a declivio naturale

La tessitura è costituita prevalentemente da matrice limosa a grana fine

Le sistemazioni agrarie presenti sono a giacitura naturale

I sistemi irrigui presenti sono canali artificiali - tecnica dello scorrimento superficiale

Le colture in atto sono di tipo orticolo.

3. STATO DI POSSESSO:

In utilizzo alla proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Giudice Dr. Natalia FIORELLO

Perito: dott. ing. Roberto TINA



[REDACTED]

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta a presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Saluzzo, in data 11 luglio 2016 ai nn. 4532/531 a favore di [REDACTED]

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, durata anni 30, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO a firma Notaio EUGENIO STUCCHI in data 7 luglio 2016 rep. n. 10946/7378, somma iscritta complessiva di € 129.000,00 di cui € 64.500,00 per capitale.

Ipoteca giudiziaria iscritta a presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Saluzzo, in data 11 maggio 2018 ai nn. 3211/383 a favore [REDACTED]

[REDACTED] derivante da Decreto Ingiuntivo in forza di ATTO TRIBUNALE di ASTI del 19 marzo 2018 rep. n. 386, somma iscritta complessiva di € 45.000,00 di cui € 30.200,00 per capitale.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento immobiliare trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Saluzzo, in data 22 novembre 2023 ai nn. 8032/6500 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di ATTO GIUDIZIARIO emesso da UNEP Tribunale di Cuneo in data 24 ottobre 2023 rep. n. 2319

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Non sono state riscontrate irregolarità urbanistico/edilizie.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Non sono state riscontrate irregolarità catastali.

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA



[REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non sono presenti cause in corso o presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione o speciali vincoli storici.

Non sussistono i vincoli paesaggistici.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED]
Diritto di proprietà per 1/1
proprietario dal 07/07/2016 in forza di atto di compravendita a firma Notaio STUCCHI EUGENIO di Carmagnola (TO) in data 07/07/2016 rep. n. 10945/7377. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO con Modello Unico n. 3468.1/2016 in data 12/07/2016.

6.2 Precedenti proprietari:

[REDACTED]
Diritto di usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni
dal 08/08/2012 al 07/07/2016
e

[REDACTED]
Diritto di nuda proprietà per 1/1
dal 08/08/2012 al 07/07/2016
entrambe in forza di atto di compravendita a firma Notaio CARSILLO FRANCESCO di Moretta (CN) Repertorio n. 2/2 in data 08/08/2012 rep. n. 21597/12664. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n. 4563.1/2012 in data 22/08/2012

[REDACTED]
Diritto di proprietà per 1000/1000
proprietaria dal 16/04/2007 al 08/08/2012 in forza di atto di compravendita a firma Notaio SARTO MARIO di Torino in data 16/04/2007 rep. n. 374195/14880. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO con Modello Unico n. 2637.1/2007 in data 07/05/2007.

[REDACTED]
Diritto di proprietà per 3/4
e

[REDACTED]

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA



[REDACTED]

Diritto di proprietà per 1/4)

entrambe proprietarie dal 27/10/2006 al 16/04/2007 in forza di atto di DENUNCIA SUCCESSIONE del 27/10/2006 all'UFFICIO del REGISTRO di Saluzzo in data 15/01/2007 rep. n. 45/739. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO in data 03/09/2007 rep. n. 8807/6014.

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 500/1000

e

[REDACTED]

Diritto di proprietà per 500/1000

entrambi proprietari dal 22/10/1976 al 27/10/2006 in forza di atto di compravendita a firma Notaio SCARABOSSIO ALDO in data 22/10/1976 rep. n. 15332/4263. Trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di SALUZZO al n. 5758/4846 in data 17/11/1976.

Descrizione terreno agricolo di cui al punto B

Destinazione urbanistica:

In base al piano regolatore vigente approvato con D.G.R. n. 63-21792 del 06/08/1994, alla 1° Variante Parziale ai sensi dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i. approvata con D.C.C. n. 20 del 25/07/2003 ed alle successive Varianti al P.R.G.C.:

l'immobile in oggetto ricade:

in zona "CS" (area di centro storico) con prescrizioni di cui all'art. 20 delle N.T.A. del PRGC vigente;

in zona "U" di P.T.O. e altresì nell'ambito di operatività del P.T.O. (Piano Territoriale Operativo);

nella fascia "C" del P.A.I. (Piano di Assetto Idrogeologico).

Norme tecniche ed indici:

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA



Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Terreno agricolo	Sup. reale lorda	200,00	1,00	200,00
	Sup. reale lorda	mq 200,00		mq 200,00

Caratteristiche descrittive:

Il terreno si presenta forma rettangolare, con orografia a declivio naturale

La tessitura è costituita prevalentemente da matrice limosa a grana fine

Le sistemazioni agrarie presenti sono a giacitura naturale

I sistemi irrigui presenti sono canali artificiali - tecnica dello scorrimento superficiale

Le colture in atto sono di tipo orticolo.

7 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

7.1. Criterio di Stima

Stima comparativa parametrica effettuata a seguito di rilievi e misurazioni, accertamenti ed indagini e la comparazione di prezzi di mercato di immobili simili presenti in zona, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria.

7.2. Fonti di informazione

Catasto di Cuneo,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Saluzzo e Cuneo,

Ufficio tecnico di Polonghera,

Osservatorio del Mercato immobiliare della Provincia di Cuneo.

Provincia di Cuneo

7.3. Valutazione corpi

A Terreno agricolo in Polonghera (seminativo arborato cl. 1)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente (mq)	Valore unitario	valore complessivo
Terreno agricolo	200,00	€ 8,50	€ 1.700,00

Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA



- Valore corpo:	€ 1.700,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.700,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.700,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

-€ 255,00

Riduzione del 8% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:

€ 0,00

- Riduzione monetaria: arrotondamento

€ 5,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:

€ 1.450,00

Racconigi, 21 febbraio 2024



Giudice Dr. Natalia FIORELLO
Perito: dott. ing. Roberto TINA

