

# TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lerda Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni .....	5
Patti.....	5
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riserve e particolarità da segnalare .....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2025 del R.G.E.....	15
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 25.000,00</b> .....	15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	16



All'udienza del 24/02/2025, il sottoscritto Geom. Lerda Roberto, con studio in Piazza Papa Giovanni XXIII, 19 - 12025 - Dronero (CN), email studiord@alice.it, PEC roberto.lerda@geopec.it, Tel. 0171 917854, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lesegno (CN) - VIA MARCONI N.8, scala C, interno 6, piano S1-2

Appartamento facente parte del Condominio VIA MARCONI 8 composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, due balconi in piano secondo e da locale cantina in piano primo sotterraneo. L'unità immobiliare risulta essere ubicata vicino alla zona centrale del Comune di Lesegno (CN), dotata di tutti i principali servizi.

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

L'immobile 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.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lesegno (CN) - VIA MARCONI N.8, scala C, interno 6, piano S1-2

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### TITOLARITÀ

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

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

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



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

## CONFINI

I confini da nord in senso orario risultano essere i seguenti : muri perimetrali dello stabile, vano scale, altra ditta (foglio 6 particella 964 sub.36), muri perimetrali dello stabile.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,70 m	2
Balcone lato nord	9,00 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	0,00 m	2
Balcone lato ovest	6,00 mq	6,00 mq	0,40	2,40 mq	0,00 m	2
Cantina	7,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>100,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>100,00 mq</b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	964	37		A4	3	5,5 vani	99,00 mq	88,06 €	S1-2	

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si precisa che il fabbricato "C" (CONDOMINIO VIA MARCONI 8) non risulta essere stato correttamente inserito nella mappa catastale, pertanto dovrà essere presentato all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni) un nuovo tipo mappale di aggiornamento. Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento. Si precisa inoltre che nel locale cantina al piano primo sotterraneo non è stato possibile accedere in quanto la signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (madre degli esecutati) in qualità di occupante dell'unità immobiliare urbana non era in possesso delle chiavi.



## PRECISAZIONI

---

Come riferito dal responsabile dell'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli non possono essere cancellate:

- ipoteca legale trascritta il 23/05/2007 ai nn.863/4916 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 in quanto è stata trascritta successivamente alla trascrizione del Decreto di trasferimento del Tribunale di Mondovì avvenuta il 24/04/2007, pertanto il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non era più proprietario della quota di 1/2 dell'immobile;
- divisione giudiziale trascritta il 04/07/2017 ai nn.3681/4851.

Si precisa che l'ipoteca citata nella scrittura privata autenticata dal Notaio PARISI Giacomo in data 23 aprile 1998 repertorio n.93.035 è stata impossibile ricercarla, in quanto non ci sono riferimenti.



## PATTI

---

Il tutto meglio specificato nella scrittura privata autenticata dal Notaio PARISI Giacomo in data 23/04/1998 repertorio numero 93.035 registrato a Mondovì (CN) il 07/05/1998 al n.152 e trascritto a Mondovì (CN) il 21/05/1998 al registro generale n.2990 e al registro particolare n.2535 e nell'atto Notaio VIGLINO Paolo in data 11/05/2011 repertorio numero 24.334 raccolta numero 14.857 registrato a Mondovì (CN) il 13/05/2011 al n.2089 serie 1T e trascritto a Mondovì (CN) il 17/05/2011 al registro generale n.4000 e al registro particolare n.3086.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento in generale risulta essere mediocre stato conservativo con evidenti tracce di umidità nel locale cucina, pertanto necessita di una ristrutturazione.

## PARTI COMUNI

---

Il tutto meglio specificato nella scrittura privata autenticata dal Notaio PARISI Giacomo in data 23/04/1998 repertorio numero 93.035 registrato a Mondovì (CN) il 07/05/1998 al n.152 e trascritto a Mondovì (CN) il 21/05/1998 al registro generale n.2990 e al registro particolare n.2535 e nell'atto Notaio VIGLINO Paolo in data 11/05/2011 repertorio numero 24.334 raccolta numero 14.857 registrato a Mondovì (CN) il 13/05/2011 al n.2089 serie 1T e trascritto a Mondovì (CN) il 17/05/2011 al registro generale n.4000 e al registro particolare n.3086.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù attive e passive esistenti. Il tutto meglio specificato nella scrittura privata autenticata dal Notaio PARISI Giacomo in data 23/04/1998 repertorio numero 93.035 registrato a Mondovì (CN) il 07/05/1998 al n.152 e trascritto a Mondovì (CN) il 21/05/1998 al registro generale n.2990 e al registro particolare n.2535 e nell'atto Notaio VIGLINO Paolo in data 11/05/2011 repertorio numero 24.334 raccolta numero 14.857 registrato a Mondovì (CN) il 13/05/2011 al n.2089 serie 1T e trascritto a Mondovì (CN) il 17/05/2011 al registro generale n.4000 e al registro particolare n.3086.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento risulta avere un'esposizione a est/nord/ovest con un'altezza interna utile al piano secondo pari a circa 2,70 metri con annessa cantina al piano primo sotterraneo. La struttura portante del fabbricato risulta essere in cemento armato e laterizi, le solette in cemento armato e laterizi e la struttura portante del tetto in cemento armato con manto di copertura in tegole. Le murature esterne ed interne risultano essere in mattoni con intonaco e tinteggiatura. Il pavimento dei locali risulta essere in piastrelle. I serramenti interni risultano essere in legno tamburato in pessimo stato di manutenzione, i serramenti esterni risultano essere in legno con doppi vetri e tapparelle in pvc in pessimo stato di manutenzione. L'immobile è dotato di impianto idrico esistente, di impianto elettrico esistente, di impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano con termosifoni e contabilizzatori di calore ed impianto dell'acqua calda con boiler elettrico.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore) e dalla Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (madre dei debitori). Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo relativamente all'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione relativamente al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore) in qualità di dante causa e al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore) in qualità di dante causa, il tutto meglio specificato nella dichiarazione allegata alla relazione peritale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/04/1998 al 03/04/2007	**** Omissis ****	<b>SCRITTURA PRIVATA DI CESSIONE IN PROPRIETA' DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PARISI GIACOMO	23/04/1998	93.035	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI	21/05/1998	2990	2535

		IMMOBILIARI DI MONDOVI'			
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI MONDOVI'	07/05/1998	152	
Dal <b>04/04/2007</b> al <b>10/05/2011</b>	**** Omissis ****	<b>DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		TRIBUNALE DI MONDOVI'	04/04/2007	285/248	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI CUNEO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' DI MONDOVI'	24/04/2007	3843	2627
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>11/05/2011</b>	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PAOLO VIGLINO	11/05/2011	24.334	14.857
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		AGENZIA ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI CUNEO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' DI MONDOVI'	17/05/2011	4000	3086
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
AGENZIA DELLE ENTRATE DI MONDOVI'	13/05/2011	2089			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di MONDOVI' aggiornate al 26/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART.77 D.P.R. 29/09/1973 N.602  
Iscritto a MONDOVI' il 23/05/2007  
Reg. gen. 4916 - Reg. part. 863  
Quota: 1/2  
Importo: € 2.604,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.302,40  
Note: Come riferito dal responsabile dell'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì la seguente iscrizione pregiudizievole non può essere cancellata : - ipoteca legale trascritta il 23/05/2007 ai nn.863/4916 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 in quanto è stata trascritta successivamente alla trascrizione del Decreto di trasferimento del Tribunale di Mondovì pertanto il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non era più proprietario della quota di 1/2 dell'immobile.

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a MONDOVI' il 07/07/2016  
Reg. gen. 4444 - Reg. part. 3487  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **DIVISIONE GIUDIZIALE**  
Trascritto a MONDOVI' il 04/07/2017  
Reg. gen. 4851 - Reg. part. 3681  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Come riferito dal responsabile dell'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì la seguente trascrizione pregiudizievole non può essere cancellata : - divisione giudiziale trascritta il 04/07/2017 ai nn.3681/4851.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a MONDOVI' il 16/10/2019  
Reg. gen. 7283 - Reg. part. 5817  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a MONDOVI' il 21/01/2025

Reg. gen. 325 - Reg. part. 276

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale Comunale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona ARCIE - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita, il tutto meglio specificato nelle norme di attuazione del PRGC (articolo 4.2.3.) allegate alla relazione peritale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- 1) Concessione Edilizia n.5b rilasciata dal Sindaco del Comune di Lesegno (CN) in data 24/03/1978;
- 2) Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Lesegno (CN) in data 06/10/1980.

### ***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.

Si precisa che il fabbricato "C" (CONDOMINIO VIA MARCONI 8) non risulta essere stato correttamente inserito nella mappa catastale, pertanto dovrà essere presentato all'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni) un nuovo tipo mappale di aggiornamento anche al fine di poter verificare la regolarità edilizia del fabbricato condominiale sulla base delle distanze dalla strada comunale e dal confine di proprietà come riportato nella Concessione Edilizia n.5b rilasciata dal Sindaco del Comune di Lesegno (CN) in data 24/03/1978.

Per quanto riguarda l'appartamento esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia.

Si precisa inoltre che non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti in quanto i lavori sono stati ultimati in data antecedente all'entrata in vigore della Legge n.46/90. Si precisa inoltre che risulta essere presente il certificato energetico dell'immobile ma lo stesso non risulta aggiornato allo stato attuale, pertanto è

stato redatto un nuovo attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegato alla relazione peritale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 888,08

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.888,08

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) : ammonta a € 888,08 relativo alla chiusura dell'esercizio 2023/2024, il tutto meglio specificato nella documentazione rilasciata dall'amministratore condominiale e allegata alla relazione peritale.

- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia : si precisa che il totale delle spese condominiali relativamente all'appartamento con annessa cantina inevase fino al 07/05/2025 ammonta a circa € 1.888,08 e il totale complessivo delle spese condominiali scadute non pagate ammonta a circa € 12.640,35 (entro la fine del mese di giugno 2025 ci sarà la chiusura dell'esercizio 2024-2025);

- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute : negativo

- Eventuali cause in corso e procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato : negativo.

I millesimi dell'unità immobiliare per la ripartizione delle varie spese sono riportati nella documentazione rilasciata dall'amministratore del condominio e allegati alla relazione peritale, in quanto non esiste un regolamento condominiale.

Si precisa che per ulteriori informazioni e aggiornamenti della situazione attuale dovrà essere contattato l'amministratore condominiale Geom. IANNELLO Francesco con studio in Ceva (CN) in Piazza Vittorio Emanuele II n.12 telefono 3396656525.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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 così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lesegno (CN) - VIA MARCONI N.8, scala C, interno 6, piano S1-2  
Appartamento facente parte del Condominio VIA MARCONI 8 composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, due balconi in piano secondo e da locale cantina in piano primo sotterraneo. L'unità immobiliare risulta essere ubicata vicino alla zona centrale del Comune di Lesegno (CN), dotata di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 964, Sub. 37, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 25.000,00

Dalle indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire : come il parametro più rispondente alla valutazione sia la superficie espressa in metri quadrati e il prezzo di mercato degli appartamenti simili della zona oscilli da € 250,00 a € 350,00 per metro quadrato. Perciò considerate l'ubicazione, le condizioni generali dell'appartamento, la presentazione di un nuovo tipo mappale di aggiornamento presso l'Agenzia Entrate Direzione Provinciale di Cuneo Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali (Catasto Terreni), il più probabile valore commerciale risulta essere pari a circa € 250,00 a metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Lesegno (CN) - VIA MARCONI N.8, scala C, interno 6, piano S1-2	100,00 mq	250,00 €/mq	€ 25.000,00	100,00%	€ 25.000,00
Valore di stima:					€ 25.000,00

Valore di stima: € 25.000,00

**Valore finale di stima: € 25.000,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come riferito dal responsabile dell'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli non possono essere cancellate :

- ipoteca legale trascritta il 23/05/2007 ai nn.863/4916 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 in quanto è stata trascritta successivamente alla trascrizione del Decreto di trasferimento del Tribunale di Mondovì avvenuta il 24/04/2007, pertanto il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non era più proprietario della quota di 1/2 dell'immobile;

- divisione giudiziale trascritta il 04/07/2017 ai nn.3681/4851.

L'ipoteca citata nella scrittura privata autenticata dal Notaio PARISI Giacomo in data 23 aprile 1998 repertorio n.93.035 è stata impossibile ricercarla, in quanto non ci sono riferimenti.

Nel locale cantina al piano primo sotterraneo non è stato possibile accedere in quanto la signora \*\*\*\* Omissis



\*\*\*\* (madre degli esecutati) in qualità di occupante dell'unità immobiliare urbana non era in possesso delle chiavi.

Si precisa che il fabbricato "C" (CONDOMINIO VIA MARCONI 8) non risulta essere stato correttamente inserito nella mappa catastale, pertanto dovrà essere presentato all'Agenzia delle Entrate di Cuneo (Catasto Terreni) un nuovo tipo mappale di aggiornamento anche al fine di poter verificare la regolarità edilizia del fabbricato condominiale sulla base delle distanze dalla strada comunale e dal confine di proprietà come riportato nella Concessione Edilizia n.5b rilasciata dal Sindaco del Comune di Lesegno (CN) in data 24/03/1978.

Si precisa inoltre che in base alla Legge n.560/93 articolo 1 comma 20 dovrà essere verificato se l'Agenzia Territoriale per la casa della Provincia di Cuneo (A.T.C.) ha il diritto di esercitare la prelazione essendo alloggi di edilizia-residenziale pubblica.

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.

Dronero, li 27/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Lerda Roberto

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI VENDITA ROGITO NOTAIO VIGLINO PAOLO IN DATA 11/05/2011 REP. N.24.334
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DAL NOTAIO PARISI GIACOMO IN DATA 23/04/1998 REP. N.93.035
- ✓ N° 8 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- ✓ N° 2 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI LESEGNO E NORME DI ATTUAZIONE (ART. 4.2.3.)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE DAL COMUNE DI LESEGNO
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE URBANA
- ✓ N° 2 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI
- ✓ N° 1 Altri allegati - DICHIARAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO RELATIVAMENTE AI CONTRATTI DI LOCAZIONE



- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO VIA MARCONI 8
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)
- ✓ Altri allegati - SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART.569 C.P.C.
- ✓ N° 2 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE
- ✓ N° 1 Altri allegati - COPIA PERIZIA IN FORMATO PRIVACY



## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lesegno (CN) - VIA MARCONI N.8, scala C, interno 6, piano S1-2 Appartamento facente parte del Condominio VIA MARCONI 8 composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, due balconi in piano secondo e da locale cantina in piano primo sotterraneo. L'unità immobiliare risulta essere ubicata vicino alla zona centrale del Comune di Lesegno (CN), dotata di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 964, Sub. 37, Categoria A4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale Comunale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona ARCIE - Aree residenziali a capacità insediativa esaurita, il tutto meglio specificato nelle norme di attuazione del PRGC (articolo 4.2.3.) allegate alla relazione peritale.

**Prezzo base d'asta: € 25.000,00**



**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.000,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Lesegno (CN) - VIA MARCONI N.8, scala C, interno 6, piano S1-2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 964, Sub. 37, Categoria A4	<b>Superficie</b>	100,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento in generale risulta essere mediocre stato conservativo con evidenti tracce di umidità nella locale cucina, pertanto necessita di una ristrutturazione.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento facente parte del Condominio VIA MARCONI 8 composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno, ripostiglio, due balconi in piano secondo e da locale cantina in piano primo sotterraneo. L'unità immobiliare risulta essere ubicata vicino alla zona centrale del Comune di Lesegno (CN), dotata di tutti i principali servizi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere occupato dal Sig. **** Omissis **** (debitore) e dalla Sig.ra **** Omissis **** (madre dei debitori). Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo relativamente all'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione relativamente al Sig. **** Omissis **** (debitore) in qualità di dante causa e al Sig. **** Omissis **** (debitore) in qualità di dante causa, il tutto meglio specificato nella dichiarazione allegata alla relazione peritale.		

**Iscrizioni**

- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART.77 D.P.R. 29/09/1973 N.602  
Iscritto a MONDOVI' il 23/05/2007  
Reg. gen. 4916 - Reg. part. 863  
Quota: 1/2  
Importo: € 2.604,80  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 1.302,40  
Note: Come riferito dal responsabile dell'Agencia Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì la seguente iscrizione pregiudizievole non può essere cancellata : - ipoteca legale trascritta il 23/05/2007 ai nn.863/4916 a favore della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la quota di 1/2 in quanto è stata trascritta successivamente alla trascrizione del Decreto di trasferimento del Tribunale di Mondovì pertanto il signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* non era più proprietario della quota di 1/2 dell'immobile.

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a MONDOVI' il 07/07/2016  
Reg. gen. 4444 - Reg. part. 3487  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **DIVISIONE GIUDIZIALE**  
Trascritto a MONDOVI' il 04/07/2017  
Reg. gen. 4851 - Reg. part. 3681  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Come riferito dal responsabile dell'Agencia Entrate Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì la seguente trascrizione pregiudizievole non può essere cancellata : - divisione giudiziale trascritta il 04/07/2017 ai nn.3681/4851.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a MONDOVI' il 16/10/2019  
Reg. gen. 7283 - Reg. part. 5817  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a MONDOVI' il 21/01/2025  
Reg. gen. 325 - Reg. part. 276  
Quota: 1/1





A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

