

## TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lerda Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA SAN GIOVANNI N.13, piano T.....	6
Lotto 1.....	7
Completezza documentazione ex art. 567.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2.....	7
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2.....	7
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2.....	8
Consistenza.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2.....	9
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1.....	10

<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2.....	10
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2.....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2.....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2.....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2.....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2.....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2.....	16
Normativa urbanistica .....	17

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2.....	17
Regolarità edilizia .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2.....	19
Lotto 2 .....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità .....	20
Confini.....	20
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali .....	21
Stato conservativo .....	22
Parti Comuni.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Stato di occupazione .....	22
Provenienze Ventennali .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	23
Normativa urbanistica .....	25
Regolarità edilizia .....	25
Vincoli od oneri condominiali.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
<b>Lotto 1</b> .....	27
<b>Lotto 2</b> .....	28
Riepilogo bando d'asta.....	31
<b>Lotto 1</b> .....	31
<b>Lotto 2</b> .....	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 62/2024 del R.G.E.....	32
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 195.000,00</b> .....	32
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 190.000,00</b> .....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1 .....	34

**Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO  
N.112 B, piano 2.....34

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA SAN GIOVANNI N.13, piano T.....35

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 18/06/2024, 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 20/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA SAN GIOVANNI N.13, piano T

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 1**

Appartamento composto da ingresso, cucina, disimpegno, bagno e balcone al piano primo. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella Frazione Limonetto dotata di tutti i principali servizi.

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

### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 2**

Porzione d'immobile al piano secondo adibito a civile abitazione attualmente non abitabile a seguito di un incendio avvenuto in data 10/03/2015 necessita di una totale ristrutturazione. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella Frazione Limonetto dotata di tutti i principali servizi.

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA SAN GIOVANNI N.13, PIANO T**

Appartamento facente parte del Condominio "La Pernice", composto da ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e due camere al piano terreno/seminterrato. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella zona centrale del Comune di Limone Piemonte dotata di tutti i principali servizi.

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

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 1

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

**BENE N° 2** - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 2

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

### TITOLARITÀ

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 1

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2** - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 2

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 1**

I confini da nord in senso orario risultano essere i seguenti : altra ditta (foglio 44 particella 179), altra ditta (foglio 44 particella 192),altra ditta (foglio 44 particella 193),altra ditta (foglio 44 particella 481), bene comune non censibile a tutti i subalterni - cortile (foglio 44 particella 459 sub.1 - Catasto Fabbricati).

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 2**

I confini da nord in senso orario risultano essere i seguenti : altra ditta (foglio 44 particella 179), altra ditta (foglio 44 particella 192),altra ditta (foglio 44 particella 193),altra ditta (foglio 44 particella 481), bene comune non censibile a tutti i subalterni - cortile (foglio 44 particella 459 sub.1 - Catasto Fabbricati).

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	47,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,60 m	1
Balcone scoperto	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	1
Cortile	44,00 mq	44,00 mq	0,10	4,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				70,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				70,65 mq		

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Porzione d'immobile	47,00 mq	64,00 mq	1	64,00 mq	2,68 m	2
Balcone lato ovest	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	2
Balcone lato est	5,00 mq	5,00 mq	0,25	1,25 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				67,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,25 mq		

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/2008 al 28/10/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 459 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 189,90 Piano T-1-2
Dal 28/10/2011 al 17/04/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 459, Sub. 3 Categoria F3 Piano 1-2
Dal 17/04/2012 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 459, Sub. 3 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 vani Superficie catastale 126 mq Rendita € 426,08 Piano 1-2
Dal 09/12/2024 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 459, Sub. 4 Categoria A3 Cl.U, Cons. 3 vani Superficie catastale 71 mq Rendita € 255,65 Piano 1

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 01/02/2008 al 28/10/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 459 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 189,90 Piano T-1-2
Dal 28/10/2011 al 17/04/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 459, Sub. 3 Categoria F3 Piano 1-2
Dal 17/04/2012 al 09/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 459, Sub. 3 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 Superficie catastale 126 mq Rendita € 426,08 Piano 1-2
Dal 09/12/2024 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 44, Part. 459, Sub. 5 Categoria F4 Piano 2

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	459	4		A3	U	3 vani	71 mq	255,65 €	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 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

44	459	5		F4			2	
----	-----	---	--	----	--	--	---	--

### **Corrispondenza catastale**

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

Trattasi di unità immobiliare urbana censita al Catasto Fabbricati in corso di definizione attualmente non abitabile a seguito di un incendio avvenuto in data 10/03/2015.

### **STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 1

L'appartamento in generale risulta essere in buono stato conservativo.

**BENE N° 2** - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 2

Trattasi di porzione d'immobile attualmente non abitabile a seguito di un incendio avvenuto in data 10/03/2015 e necessita di una ristrutturazione totale.

### **PARTI COMUNI**

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 1

Il tutto meglio specificato nell'atto Notaio GARELLI Danila in data 01/02/2008 repertorio numero 29.429 raccolta numero 5.168 registrato a Cuneo (CN) il 21/02/2008 al n.1462 serie 1/T e trascritto a Cuneo (CN) il 25/02/2008 al registro generale n.2091 e al registro particolare n.1637 e nell'atto Notaio RE Marco in data 06/12/2011 repertorio numero 61.408 raccolta numero 29.150 registrato ad Imperia (IM) il 16/12/2011 al n.4567 e trascritto a Cuneo il 21/12/2011 al registro generale n.13464 e al registro particolare n.10467.

**BENE N° 2** - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 2

Il tutto meglio specificato nell'atto Notaio GARELLI Danila in data 01/02/2008 repertorio numero 29.429 raccolta numero 5.168 registrato a Cuneo (CN) il 21/02/2008 al n.1462 serie 1/T e trascritto a Cuneo (CN) il 25/02/2008 al registro generale n.2091 e al registro particolare n.1637 e nell'atto Notaio RE Marco in data 06/12/2011 repertorio numero 61.408 raccolta numero 29.150 registrato ad Imperia (IM) il 16/12/2011 al n.4567 e trascritto a Cuneo il 21/12/2011 al registro generale n.13464 e al registro particolare n.10467.

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

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 1**

Servitù attive e passive esistenti. Il tutto meglio specificato nell'atto Notaio GARELLI Danila in data 01/02/2008 repertorio numero 29.429 raccolta numero 5.168 registrato a Cuneo (CN) il 21/02/2008 al n.1462 serie 1/T e trascritto a Cuneo (CN) il 25/02/2008 al registro generale n.2091 e al registro particolare n.1637 e nell'atto Notaio RE Marco in data 06/12/2011 repertorio numero 61.408 raccolta numero 29.150 registrato ad Imperia (IM) il 16/12/2011 al n.4567 e trascritto a Cuneo il 21/12/2011 al registro generale n.13464 e al registro particolare n.10467.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 2**

Servitù attive e passive esistenti. Il tutto meglio specificato nell'atto Notaio GARELLI Danila in data 01/02/2008 repertorio numero 29.429 raccolta numero 5.168 registrato a Cuneo (CN) il 21/02/2008 al n.1462 serie 1/T e trascritto a Cuneo (CN) il 25/02/2008 al registro generale n.2091 e al registro particolare n.1637 e nell'atto Notaio RE Marco in data 06/12/2011 repertorio numero 61.408 raccolta numero 29.150 registrato ad Imperia (IM) il 16/12/2011 al n.4567 e trascritto a Cuneo il 21/12/2011 al registro generale n.13464 e al registro particolare n.10467.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 1**

L'appartamento risulta avere un'esposizione a est/sud/ovest/nord con un'altezza minima interna utile al piano primo pari a circa 2,50 metri e con un'altezza massima interna utile pari a circa 2,70 metri. La struttura portante del fabbricato risulta essere in muratura, le solette in cemento armato e laterizi e la struttura portante del tetto in legno con manto di copertura in lastre di pietra (lose). Il rivestimento delle murature esterne risulta essere in pietra e il rivestimento delle pareti interne risulta essere con intonaco e tinteggiatura. Il pavimento dell'ingresso risulta essere in lastre pietra, il pavimento del locale anti-bagno e del bagno risulta essere in piastrelle, mentre il pavimento del locale cucina/soggiorno risulta essere in parquet. I serramenti interni risultano essere in legno, i serramenti esterni risultano essere in legno con doppi vetri in buono stato di manutenzione. L'immobile è dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano a pavimento e di impianto dell'acqua calda centralizzato a gas metano. L'unità immobiliare adibita a civile abitazione risulta essere in buono stato di manutenzione.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 2**

La porzione d'immobile risulta avere un'esposizione a est/sud/ovest/nord con un'altezza minima interna utile al piano secondo pari a circa 2,15 metri e con un'altezza massima interna utile pari a circa 3,60 metri. La struttura portante del fabbricato risulta essere in muratura, le solette in cemento armato e laterizi e la struttura portante del tetto in legno con manto di copertura in lastre di pietra (lose). Il rivestimento delle murature esterne risulta essere in pietra. L'unità immobiliare attualmente non abitabile a seguito di incendio avvenuto in data 10/03/2015, necessita di una ristrutturazione totale.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 1**

L'immobile risulta essere occupato dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore) e dal coniuge.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 2**

L'immobile risulta essere occupato dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (debitore) e dal coniuge.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1991 al 03/11/1998	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI TOSELLO AGOSTINO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CUNEO	18/08/1997	7360	5975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/11/1998 al 01/02/2008	**** Omissis ****	ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BOLLATI FRANCO	03/11/1998	164521	17422
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CUNEO	20/11/1998	10114	8125
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI CUNEO	06/11/1998	2649	
Dal 01/02/2008	**** Omissis ****	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GARELLI DANILA	01/02/2008	29429	5168
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI CUNEO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	25/02/2008	2091	1637
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO	21/02/2008	1462	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/12/1991 al 03/11/1998	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI TOSELLO AGOSTINO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/12/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CUNEO	18/08/1997	7360	5975
		Registrazione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI CUNEO	16/10/1992	48	1078
Dal <b>03/11/1998</b> al <b>01/02/2008</b>	**** Omissis ****	<b>ATTO DI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BOLLATI FRANCO	03/11/1998	164521	17422
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CUNEO	20/11/1998	10114	8125
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO DI CUNEO	06/11/1998	2649	
		<b>SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA - COMPRAVENDITA</b>			
Dal <b>01/02/2008</b>	**** Omissis ****	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO GARELLI DANILA	01/02/2008	29429	5168
		<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' IMMOBILIARE	25/02/2008	2091	1637
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO	21/02/2008	1462	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 16/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CUNEO il 14/08/2012  
Reg. gen. 8694 - Reg. part. 872  
Quota: 1/1  
Importo: € 520.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 260.000,00  
Rogante: NOTAIO PARISI GIACOMO  
Data: 09/08/2012  
N° repertorio: 263969  
N° raccolta: 11675  
Note: Si precisa che l'unità immobiliare urbana a seguito di variazione catastale Doc.fa registrata all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 09/12/2024 sita nel Comune di Limone Piemonte (CN) in Via Provinciale - Limonetto n.112 B al piano primo attualmente risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 44 particella 459 sub.4. Si precisa inoltre che l'ipoteca volontaria grava anche su un altro bene immobile oggetto di es. immobiliare (LOTTO N.2), pertanto si potrà procedere alla restrizione dei beni.

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CUNEO il 28/05/2024  
Reg. gen. 4912 - Reg. part. 4135  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si precisa che l'unità immobiliare urbana a seguito di variazione catastale Doc.fa registrata all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 09/12/2024 sita nel Comune di Limone Piemonte (CN) in Via Provinciale - Limonetto n.112 B al piano primo attualmente risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 44 particella 459 sub.4. Si precisa inoltre che il verbale di pignoramento immobili grava anche su un altro bene immobile oggetto di es. immobiliare (LOTTO N.2), pertanto si potrà procedere alla restrizione dei beni.

#### **BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 16/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CUNEO il 14/08/2012

Reg. gen. 8694 - Reg. part. 872

Quota: 1/1

Importo: € 520.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 260.000,00

Rogante: NOTAIO PARISI GIACOMO

Data: 09/08/2012

N° repertorio: 263969

N° raccolta: 11675

Note: Si precisa che l'unità immobiliare urbana a seguito di variazione catastale Doc.f.a registrata all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 09/12/2024 sita nel Comune di Limone Piemonte (CN) in Via Provinciale - Limonetto n.112 B al piano secondo attualmente risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 44 particella 459 sub.5. Si precisa inoltre che l'ipoteca volontaria grava anche su un altro bene immobile oggetto di es. immobiliare (LOTTO N.2), pertanto si potrà procedere alla restrizione dei beni.

**Trascrizioni**

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 28/05/2024

Reg. gen. 4912 - Reg. part. 4135

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che l'unità immobiliare urbana a seguito di variazione catastale Doc.f.a registrata all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 09/12/2024 sita nel Comune di Limone Piemonte (CN) in Via Provinciale - Limonetto n.112 B al piano secondo attualmente risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 44 particella 459 sub.5. Si precisa inoltre che il verbale di pignoramento immobili grava anche su un altro bene immobile oggetto di es. immobiliare (LOTTO N.2), pertanto si potrà procedere alla restrizione dei beni.

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 1**

Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona AR (ANNUCLEAMENTI RURALI), il tutto meglio specificato nelle norme di attuazione del P.R.G. (articolo 23) allegate alla relazione peritale.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 2**

Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona AR (ANNUCLEAMENTI RURALI), il tutto meglio specificato nelle norme di attuazione del P.R.G. (articolo 23) allegate alla relazione

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 1**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

- 1)Permesso di Costruire n.45/2008 rilasciato dal Comune di Limone Piemonte (CN) in data 26/09/2008;
- 2)Permesso di Costruire in sanatoria n.03/2009 rilasciato dal Comune di Limone Piemonte (CN) in data 30/01/2009;
- 3)Permesso di Costruire n.65/2011 rilasciato dal Comune di Limone Piemonte (CN) in data 21/12/2011 con allegata Autorizzazione Paesaggistica n.87/2011 rilasciata dal Comune di Limone Piemonte in data 20/09/2011;
- 4)Istanza di agibilità presentata al Comune di Limone Piemonte (CN) in data 19/04/2012 con protocollo n.2690/2012;
- 5)Ordinanza di inagibilità n.6 emessa dal Comune di Limone Piemonte (CN) in data 11/03/2015 a seguito dell'incendio verificatosi in data 10/03/2015;
- 6)Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata al Comune di Limone Piemonte con protocollo n.4863/2016 del 14/07/2016.

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

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia. Per quanto riguarda le difformità interne della porzione d'immobile al piano secondo dovrà essere presentato nei termini di Legge in base alla normativa vigente, presso il Comune di Limone Piemonte (CN), come riferito dall'Ufficio Tecnico Comunale (Edilizia Privata), un Permesso di Costruire in sanatoria con il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia (con un eventuale aumento del 20%) e con una sanzione minima pari a € 1032,00 (milletrentadue/00) oltre ai diritti di segreteria. Trattandosi dello stesso LOTTO, il pagamento della sanzione comprende sia l'unità immobiliare urbana (sub.4) al piano primo che l'unità immobiliare urbana (sub.5) al piano secondo. Si precisa che successivamente dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) e dovranno essere rispettate le norme igienico-sanitarie e di sicurezza attualmente vigenti. 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.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 2**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

- 1)Permesso di Costruire n.45/2008 rilasciato dal Comune di Limone Piemonte (CN) in data 26/09/2008;
- 2)Permesso di Costruire in sanatoria n.03/2009 rilasciato dal Comune di Limone Piemonte (CN) in data 30/01/2009;
- 3)Permesso di Costruire n.65/2011 rilasciato dal Comune di Limone Piemonte (CN) in data 21/12/2011 con allegata Autorizzazione Paesaggistica n.87/2011 rilasciata dal Comune di Limone Piemonte in data 20/09/2011;
- 4)Istanza di agibilità presentata al Comune di Limone Piemonte (CN) in data 19/04/2012 con protocollo n.2690/2012;
- 5)Ordinanza di inagibilità n.6 emessa dal Comune di Limone Piemonte (CN) in data 11/03/2015 a seguito dell'incendio verificatosi in data 10/03/2015;
- 6)Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) presentata al Comune di Limone Piemonte con protocollo n.4863/2016 del 14/07/2016.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia. Per quanto riguarda le difformità interne della porzione d'immobile al piano secondo dovrà essere presentato nei termini di Legge in base alla normativa vigente, presso il Comune di Limone Piemonte (CN), come riferito dall'Ufficio Tecnico Comunale (Edilizia Privata), un Permesso di Costruire in sanatoria con il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia (con un eventuale aumento del 20%) e con una sanzione minima pari a € 1032,00 (milletrentadue/00) oltre ai diritti di segreteria. Trattandosi dello stesso LOTTO, il pagamento della sanzione comprende sia l'unità immobiliare urbana (sub.5) al piano secondo che l'unità immobiliare urbana (sub.4) al piano primo. Si precisa che successivamente dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) e dovranno essere rispettate le norme igienico-sanitarie e di sicurezza attualmente vigenti.

**LOTTO 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA SAN GIOVANNI N.13, piano T**

## 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

I confini da nord in senso orario risultano essere i seguenti : area urbana adibita a cortile (foglio 3 particella 1629 sub.20), altra ditta, vano scala condominiale, area urbana adibita a cortile (foglio 3 particella 1629 sub.23).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	62,00 mq	73,00 mq	1	73,00 mq	2,48 m	T
Totale superficie convenzionale:				73,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,00 mq		

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
---------	-----------	----------------

Dal 03/12/2004 al 30/03/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 858, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 639,12 Piano 1S
Dal 30/03/2015 al 23/06/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1629, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 639,12 Piano 1S
Dal 23/06/2015 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1629, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Rendita € 639,12 Piano T
Dal 09/11/2015 al 05/05/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1629, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 639,12 Piano T
Dal 05/05/2016 al 04/12/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1629, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 75 mq Rendita € 639,12 Piano T
Dal 04/12/2024 al 16/01/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 1629, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 73 mq Rendita € 497,09 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	1629	16		A2	2	3,5 vani	73 mq	497,09 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento in generale risulta essere in buono stato conservativo.

## PARTI COMUNI

Il tutto meglio specificato nell'atto Notaio SIFFREDI Alberto in data 03/12/2004 repertorio numero 242142 raccolta numero 30071 registrato a Fossano (CN) il 07/12/2004 al n.1907 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 10/12/2004 al registro generale n.12582 e al registro particolare n.9365 e nel regolamento condominiale allegati alla relazione peritale.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Servitù attive e passive esistenti. Il tutto meglio specificato nell'atto Notaio SIFFREDI Alberto in data 03/12/2004 repertorio numero 242142 raccolta numero 30071 registrato a Fossano (CN) il 07/12/2004 al n.1907 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 10/12/2004 al registro generale n.12582 e al registro particolare n.9365.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento risulta avere un'esposizione a ovest/nord con un'altezza interna utile al piano terreno pari a circa 2,48 metri. La struttura portante del fabbricato risulta essere in cemento armato, le solette in cemento armato e laterizi e la struttura portante del tetto in cemento armato con manto di copertura in lamiera. Il rivestimento delle murature esterne risulta essere con intonaco e tinteggiatura con alcune finiture in pietra e il rivestimento delle pareti interne risulta essere con intonaco e tinteggiatura. Il pavimento dei locali risulta essere in piastrelle. I serramenti interni risultano essere in legno, i serramenti esterni risultano essere in legno con doppi vetri con scuretti in legno. L'immobile è dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento centralizzato a gas metano con termosifoni dotati di valvole termostatiche e di impianto autonomo dell'acqua calda a gas metano. L'unità immobiliare adibita a civile abitazione risulta essere in buono stato di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal Signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* senza alcun contratto di locazione e di comodato gratuito (figlio dei debitori), il tutto meglio evidenziato nella documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Cuneo e allegata alla relazione peritale.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/12/2004	**** Omissis ****	VENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ALBERTO SIFFREDI	03/12/2004	242142	30071
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE UFFICIO PROVINCIALE DI CUNEO - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	10/12/2004	12582	9365
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI FOSSANO	07/12/2004	1907	

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 CUNEO aggiornate al 16/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CUNEO il 10/12/2004  
Reg. gen. 12583 - Reg. part. 2001  
Quota: 1/1  
Importo: € 232.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 116.000,00  
Percentuale interessi: 3,633 %  
Rogante: NOTAIO SIFFREDI ALBERTO  
Data: 03/12/2004

N° repertorio: 242143

N° raccolta: 30072

Note: Si precisa che l'unità immobiliare urbana a seguito di variazione catastale Doc.fa registrata all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 04/12/2024 sita nel Comune di Limone Piemonte (CN) in Via San Giovanni n.13 al piano terreno attualmente risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 1629 sub.16 categoria A/2 classe 2^ consistenza 3,5 vani. Si precisa inoltre che l'ipoteca volontaria grava solo su questo immobile, pertanto si potrà procedere alla cancellazione totale.

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

Iscritto a CUNEO il 14/08/2012

Reg. gen. 8694 - Reg. part. 872

Quota: 1/1

Importo: € 520.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 260.000,00

Rogante: NOTAIO PARISI GIACOMO

Data: 09/08/2012

N° repertorio: 263969

N° raccolta: 11675

Note: Si precisa che l'unità immobiliare urbana a seguito di variazione catastale Doc.fa registrata all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 04/12/2024 sita nel Comune di Limone Piemonte (CN) in Via San Giovanni n.13 al piano terreno attualmente risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 1629 sub.16 categoria A/2 classe 2^ consistenza 3,5 vani. Si precisa inoltre che l'ipoteca volontaria grava anche su un altri beni immobili oggetto di es. immobiliare (LOTTO N.1), pertanto si potrà procedere alla restrizione dei beni.

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CUNEO il 11/11/2024

Reg. gen. 10461 - Reg. part. 1072

Quota: 1/1

Importo: € 232.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 116.000,00

Rogante: NOTAIO SIFFREDI ALBERTO

Data: 03/12/2004

N° repertorio: 242143

N° raccolta: 30072

Note: Si precisa che l'unità immobiliare urbana a seguito di variazione catastale Doc.fa registrata all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 04/12/2024 sita nel Comune di Limone Piemonte (CN) in Via San Giovanni n.13 al piano terreno attualmente risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 1629 sub.16 categoria A/2 classe 2^ consistenza 3,5 vani. Si precisa inoltre che l'ipoteca volontaria in rinnovazione grava solo su questo immobile, pertanto si potrà procedere alla cancellazione totale.

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 28/05/2024

Reg. gen. 4912 - Reg. part. 4135

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che l'unità immobiliare urbana a seguito di variazione catastale Doc.f.a registrata all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 04/12/2024 sita nel Comune di Limone Piemonte (CN) in Via San Giovanni n.13 al piano terreno attualmente risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 1629 sub.16 categoria A/2 classe 2^ consistenza 3,5 vani. Si precisa inoltre che il verbale di pignoramento immobili grava anche su altri beni immobili oggetto di es. immobiliare (LOTTO N.1), pertanto si potrà procedere alla restrizione dei beni.

## NORMATIVA URBANISTICA

Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona R2 (AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA), il tutto meglio specificato nelle norme di attuazione del P.R.G. (articolo 15) allegate alla relazione peritale.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- 1) Licenza di Costruzione n.49 rilasciata dal Comune di Limone Piemonte (CN) in data 25/10/1960;
  - 2) Certificato di Abitabilità n.286/1968 rilasciato dal Comune di Limone Piemonte (CN) in data 08/03/1968;
  - 3) Permesso di Costruire in sanatoria n.290/2003 rilasciato dal Comune di Limone Piemonte (CN) in data 27/11/2003;
  - 4) Certificato di Agibilità (Pratica n.626) rilasciato dal Comune di Limone Piemonte (CN) in data 10/11/2004.
- Si precisa che risulta essere stato rilasciato al Comune di Limone Piemonte (CN) un Permesso di Costruire in sanatoria n.33/2008 in data 14/10/2008 relativamente alle parti comuni del fabbricato tuttora in essere e ancora in corso di definizione (si precisa che dovranno essere sostenute delle spese per i lavori richiesti dalla Regione Piemonte Settore Beni Ambientali ed eventuali spese necessarie per le consulenze tecniche e per le consulenze legali).

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia. Per quanto riguarda le difformità interne dell'appartamento al piano terreno/seminterrato dovrà essere presentato nei termini di Legge in base alla normativa vigente, presso il Comune di Limone Piemonte (CN), come riferito dall'Ufficio Tecnico Comunale (Edilizia Privata), una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria con il pagamento di una sanzione pari a € 1000,00 (mille/00) oltre ai diritti di segreteria e successivamente dovrà essere presentata una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) e dovranno essere rispettate le norme igienico-sanitarie e di sicurezza attualmente vigenti. Si precisa che non risulta essere presente il certificato energetico dell'immobile, pertanto è stato redatto l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) allegato alla relazione peritale.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.250,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.823,79

Importo spese straordinarie già deliberate: € 3.477,51

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) : nell'anno 2024/2025 il riparto consuntivo di spesa dell'appartamento ammonta a € 2823,79, 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: pari a € 5543,23.

-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 condominiale e nel regolamento condominiale, allegati alla relazione peritale.

Si precisa che per ulteriori informazioni e aggiornamenti della situazione attuale dovrà essere contattato l'amministratore condominiale Geom. DI PRATO Maura Mariagiulia con studio in Limone Piemonte (CN) in Via G.B. MORENA n.17 - telefono 0171 926005 - cell. 349 5714340.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, 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 esperite

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 dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1

Appartamento composto da ingresso, cucina, disimpegno, bagno e balcone al piano primo. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella Frazione Limonetto dotata di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 459, Sub. 4, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 134.235,00

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 € 1.900,00 a € 2.200,00 per metro quadrato. Perciò considerate l'ubicazione, le condizioni generali dell'appartamento, le pratiche edilizie da presentare presso il Comune di Limone Piemonte (CN), il più probabile valore commerciale risulta essere pari a circa € 1.900,00 a metro quadrato.

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 2

Porzione d'immobile al piano secondo adibito a civile abitazione attualmente non abitabile a seguito di un incendio avvenuto in data 10/03/2015 necessita di una totale ristrutturazione. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella Frazione Limonetto dotata di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 459, Sub. 5, Categoria F4

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

Valore di stima del bene: € 60.525,00

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 immobili simili della zona oscilli da € 900,00 a € 1.100,00 per metro quadrato. Perciò considerate l'ubicazione, le condizioni generali dell'immobile, le pratiche edilizie da presentare presso il Comune di Limone Piemonte (CN), il più probabile valore commerciale risulta essere pari a circa € 900,00 a metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> Appartamento Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1	70,65 mq	1.900,00 €/mq	€ 134.235,00	100,00%	€ 134.235,00

<b>Bene N° 2</b> - Porzione d'immobile Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B, piano 2	67,25 mq	900,00 €/mq	€ 60.525,00	100,00%	€ 60.525,00
Valore di stima:					€ 194.760,00

Valore di stima: € 195.000,00

**Valore finale di stima: € 195.000,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA SAN GIOVANNI N.13, piano T  
 Appartamento facente parte del Condominio "La Pernice", composto da ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e due camere al piano terreno/seminterrato. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella zona centrale del Comune di Limone Piemonte dotata di tutti i principali servizi.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1629, Sub. 16, Categoria A2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 189.800,00  
 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 € 2.600,00 a € 2.800,00 per metro quadrato. Perciò considerate l'ubicazione, le condizioni generali dell'appartamento, le pratiche edilizie da presentare presso il Comune di Limone Piemonte (CN), il più probabile valore commerciale risulta essere pari a circa € 2.600,00 a metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento Limone Piemonte (CN) - VIA SAN GIOVANNI N.13, piano T	73,00 mq	2.600,00 €/mq	€ 189.800,00	100,00%	€ 189.800,00
Valore di stima:					€ 189.800,00

Valore di stima: € 190.000,00

**Valore finale di stima: € 190.000,00**

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 20/01/2025

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO ROGITO NOTAIO GARELLI DANILA IN DATA 01/02/2008 REP. N.29.429 RACC. N.5.168
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO ROGITO NOTAIO SIFFREDI ALBERTO IN DATA 03/12/2004 REP. N.242142 RACC. N.30071
- ✓ N° 6 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO N.1
- ✓ N° 8 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - LOTTO N.2
- ✓ N° 2 Altri allegati - ESTRATTI DI MAPPA CATASTALI
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA DEL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI LIMONE PIEMONTE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (ART.23) - LOTTO N.1
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA DEL PIANO REGOLATORE DEL COMUNE DI LIMONE PIEMONTE E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (ART.15) - LOTTO N.2
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE ED ELABORATI GRAFICI RILASCIATI DAL COMUNE DI LIMONE PIEMONTE - LOTTO N.1
- ✓ N° 1 Altri allegati - PRATICHE EDILIZIE ED ELABORATI GRAFICI RILASCIATI DAL COMUNE DI LIMONE PIEMONTE - LOTTO N.2
- ✓ N° 3 Altri allegati - VISURE CATASTALI AGGIORNATE
- ✓ N° 2 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE
- ✓ N° 2 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE U.I.U. ED ELABORATO PLANIMETRICO - LOTTO N.1
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE U.I.U. ED ELABORATO PLANIMETRICO - LOTTO N.2
- ✓ N° 2 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO RELATIVAMENTE AI CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO "LA PERNICE" - LOTTO N.2
- ✓ N° 1 Altri allegati - REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO "LA PERNICE" - LOTTO N.2



- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) - LOTTO N.1
- ✓ N° 2 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) - LOTTO N.2
- ✓ N° 2 Altri allegati - SCHEDE CONTROLLI PER UDIENZA EX ART.569 C.P.C.
- ✓ N° 1 Altri allegati - COPIA PERIZIA IN FORMATO PRIVACY



**LOTTO 1**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , piano 1  
Appartamento composto da ingresso, cucina, disimpegno, bagno e balcone al piano primo. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella Frazione Limonetto dotata di tutti i principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 459, Sub. 4, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona AR (ANNUCLEAMENTI RURALI), il tutto meglio specificato nelle norme di attuazione del P.R.G. (articolo 23) allegate alla relazione peritale.
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B, piano 2  
Porzione d'immobile al piano secondo adibito a civile abitazione attualmente non abitabile a seguito di un incendio avvenuto in data 10/03/2015 necessita di una totale ristrutturazione. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella Frazione Limonetto dotata di tutti i principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 459, Sub. 5, Categoria F4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona AR (ANNUCLEAMENTI RURALI), il tutto meglio specificato nelle norme di attuazione del P.R.G. (articolo 23) allegate alla relazione peritale.

**Prezzo base d'asta: € 195.000,00**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Limone Piemonte (CN) - VIA SAN GIOVANNI N.13, piano T  
Appartamento facente parte del Condominio "La Pernice", composto da ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e due camere al piano terreno/seminterrato. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella zona centrale del Comune di Limone Piemonte dotata di tutti i principali servizi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1629, Sub. 16, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona R2 (AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA), il tutto meglio specificato nelle norme di attuazione del P.R.G. (articolo 15) allegate alla relazione peritale.

**Prezzo base d'asta: € 190.000,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2024 DEL R.G.E.

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 195.000,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 459, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	70,65 mq
Stato conservativo:	L'appartamento in generale risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Appartamento composto da ingresso, cucina, disimpegno, bagno e balcone al piano primo. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella Frazione Limonetto dotata di tutti i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal Signor **** Omissis **** (debitore) e dal coniuge.		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Limone Piemonte (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B, piano 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 459, Sub. 5, Categoria F4	Superficie	67,25 mq
Stato conservativo:	Trattasi di porzione d'immobile attualmente non abitabile a seguito di un incendio avvenuto in data 10/03/2015 e necessita di una ristrutturazione totale.		
Descrizione:	Porzione d'immobile al piano secondo adibito a civile abitazione attualmente non abitabile a seguito di un incendio avvenuto in data 10/03/2015 necessita di una totale ristrutturazione. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella Frazione Limonetto dotata di tutti i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal Signor **** Omissis **** (debitore) e dal coniuge.		

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.000,00

Bene N° 3 - Appartamento			
--------------------------	--	--	--

<b>Ubicazione:</b>	Limone Piemonte (CN) - VIA SAN GIOVANNI N.13, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 1629, Sub. 16, Categoria A2	<b>Superficie</b>	73,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento in generale risulta essere in buono stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento facente parte del Condominio "La Pernice", composto da ingresso, cucina, bagno, ripostiglio e due camere al piano terreno/seminterrato. L'unità immobiliare risulta essere ubicata nella zona centrale del Comune di Limone Piemonte 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 Signor **** Omissis **** senza alcun contratto di locazione e di comodato gratuito (figlio dei debitori), il tutto meglio evidenziato nella documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Cuneo e allegata alla relazione peritale.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 1

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CUNEO il 14/08/2012  
Reg. gen. 8694 - Reg. part. 872  
Quota: 1/1  
Importo: € 520.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 260.000,00  
Rogante: NOTAIO PARISI GIACOMO  
Data: 09/08/2012  
N° repertorio: 263969  
N° raccolta: 11675  
Note: Si precisa che l'unità immobiliare urbana a seguito di variazione catastale Doc.fa registrata all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 09/12/2024 sita nel Comune di Limone Piemonte (CN) in Via Provinciale - Limonetto n.112 B al piano primo attualmente risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 44 particella 459 sub.4. Si precisa inoltre che l'ipoteca volontaria grava anche su un altro bene immobile oggetto di es. immobiliare (LOTTO N.2), pertanto si potrà procedere alla restrizione dei beni.

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a CUNEO il 28/05/2024  
Reg. gen. 4912 - Reg. part. 4135  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Si precisa che l'unità immobiliare urbana a seguito di variazione catastale Doc.fa registrata all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 09/12/2024 sita nel Comune di Limone Piemonte (CN) in Via Provinciale - Limonetto n.112 B al piano primo attualmente risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 44 particella 459 sub.4. Si precisa inoltre che il verbale di pignoramento immobili grava anche su un altro bene immobile oggetto di es. immobiliare (LOTTO N.2), pertanto si potrà procedere alla restrizione dei beni.

**BENE N° 2** - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA PROVINCIALE - LIMONETTO N.112 B , PIANO 2

### Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CUNEO il 14/08/2012

Reg. gen. 8694 - Reg. part. 872

Quota: 1/1

Importo: € 520.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 260.000,00

Rogante: NOTAIO PARISI GIACOMO

Data: 09/08/2012

N° repertorio: 263969

N° raccolta: 11675

Note: Si precisa che l'unità immobiliare urbana a seguito di variazione catastale Doc.f.a registrata all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 09/12/2024 sita nel Comune di Limone Piemonte (CN) in Via Provinciale - Limonetto n.112 B al piano secondo attualmente risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 44 particella 459 sub.5. Si precisa inoltre che l'ipoteca volontaria grava anche su un altro bene immobile oggetto di es. immobiliare (LOTTO N.2), pertanto si potrà procedere alla restrizione dei beni.

**Trascrizioni**

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 28/05/2024

Reg. gen. 4912 - Reg. part. 4135

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che l'unità immobiliare urbana a seguito di variazione catastale Doc.f.a registrata all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 09/12/2024 sita nel Comune di Limone Piemonte (CN) in Via Provinciale - Limonetto n.112 B al piano secondo attualmente risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 44 particella 459 sub.5. Si precisa inoltre che il verbale di pignoramento immobili grava anche su un altro bene immobile oggetto di es. immobiliare (LOTTO N.2), pertanto si potrà procedere alla restrizione dei beni.

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A LIMONE PIEMONTE (CN) - VIA SAN GIOVANNI N.13, PIANO T**

**Iscrizioni**

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CUNEO il 10/12/2004

Reg. gen. 12583 - Reg. part. 2001

Quota: 1/1

Importo: € 232.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 116.000,00

Percentuale interessi: 3,633 %  
Rogante: NOTAIO SIFFREDI ALBERTO  
Data: 03/12/2004  
N° repertorio: 242143  
N° raccolta: 30072

Note: Si precisa che l'unità immobiliare urbana a seguito di variazione catastale Doc.fa registrata all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 04/12/2024 sita nel Comune di Limone Piemonte (CN) in Via San Giovanni n.13 al piano terreno attualmente risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 1629 sub.16 categoria A/2 classe 2^ consistenza 3,5 vani. Si precisa inoltre che l'ipoteca volontaria grava solo su questo immobile, pertanto si potrà procedere alla cancellazione totale.

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CUNEO il 14/08/2012

Reg. gen. 8694 - Reg. part. 872

Quota: 1/1

Importo: € 520.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 260.000,00

Rogante: NOTAIO PARISI GIACOMO

Data: 09/08/2012

N° repertorio: 263969

N° raccolta: 11675

Note: Si precisa che l'unità immobiliare urbana a seguito di variazione catastale Doc.fa registrata all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 04/12/2024 sita nel Comune di Limone Piemonte (CN) in Via San Giovanni n.13 al piano terreno attualmente risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 1629 sub.16 categoria A/2 classe 2^ consistenza 3,5 vani. Si precisa inoltre che l'ipoteca volontaria grava anche su un altri beni immobili oggetto di es. immobiliare (LOTTO N.1), pertanto si potrà procedere alla restrizione dei beni.

• **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a CUNEO il 11/11/2024

Reg. gen. 10461 - Reg. part. 1072

Quota: 1/1

Importo: € 232.000,00

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 116.000,00

Rogante: NOTAIO SIFFREDI ALBERTO

Data: 03/12/2004

N° repertorio: 242143

N° raccolta: 30072

Note: Si precisa che l'unità immobiliare urbana a seguito di variazione catastale Doc.fa registrata all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 04/12/2024 sita nel Comune di Limone Piemonte (CN) in Via San Giovanni n.13 al piano terreno attualmente risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 1629 sub.16 categoria A/2 classe 2^ consistenza 3,5 vani. Si precisa inoltre che l'ipoteca volontaria in rinnovazione grava solo su questo immobile, pertanto si potrà procedere alla cancellazione totale.

**Trascrizioni**

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 28/05/2024

Reg. gen. 4912 - Reg. part. 4135

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Si precisa che l'unità immobiliare urbana a seguito di variazione catastale Doc.f.a registrata all'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 04/12/2024 sita nel Comune di Limone Piemonte (CN) in Via San Giovanni n.13 al piano terreno attualmente risulta censita al Catasto Fabbricati al foglio 3 particella 1629 sub.16 categoria A/2 classe 2^ consistenza 3,5 vani. Si precisa inoltre che il verbale di pignoramento immobili grava anche su altri beni immobili oggetto di es. immobiliare (LOTTO N.1), pertanto si potrà procedere alla restrizione dei beni.