

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Taricco Innocenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2025
del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®

****omissis****

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

****omissis****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO

Sommario	2
Incarico	3
Premessa	3
Lotto Unico	3
Descrizione	4
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità	7
Confini	7
Consistenza	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Dati Catastali	10
Stato conservativo	10
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	13
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	15
Vincoli od oneri condominiali	17
Stima / Formazione lotti	19
Riepilogo bando d'asta	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2025 del R.G.E.	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	26

INCARICO

All'udienza del 06/08/2025, il sottoscritto Geom. Taricco Innocenzo, con studio in via Martiri della Liberazione n. 30 - 12037 - Saluzzo (CN), e-mail info@studiotaricco.it, PEC innocenzo.taricco@geopec.it, Tel. 0175 576302, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/08/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - Via Spinetta n. 120/D
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Spinetta n. 120/D

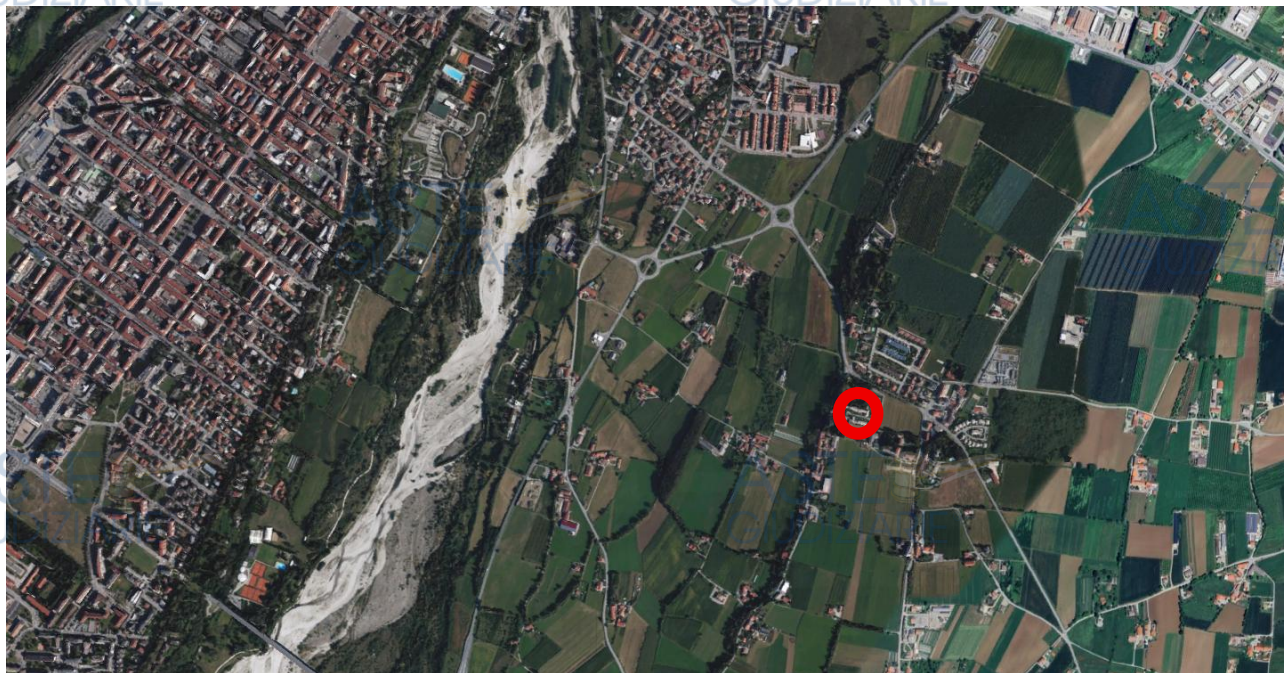
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - Via Spinetta n. 120/D
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Spinetta n. 120/D

DESCRIZIONE GENERALE DEL LOTTO

I beni in oggetto sono collocati nel Comune di Cuneo alla Frazione Spinetta, via Spinetta n.120/D, a circa 0,2 km dal centro della frazione ed a circa 3,5 km dal centro del Comune di Cuneo. Spinetta è una piccola frazione del Comune di Cuneo, situata a Est di Cuneo. Si trova in zona pedemontana perlopiù pianeggiante con alcune basse colline. Cuneo Confina a Nord con i Comuni di Busca, Tarantasca e Centallo, a Est con i Comuni di Castelletto Stura, Morozzo e Beinette, a Sud con i Comuni di Peveragno, Boves e Borgo San Dalmazzo e ad Ovest con i Comuni di Vignolo, Cervasca e Caraglio. Le attività economiche principali sono legate all'industria (meccanica, tessile e aerospaziale), all'agricoltura, ai servizi ed all'artigianato. I principali collegamenti con gli altri comuni della provincia avvengono tramite treno (Cuneo centro), autobus di linea e strade provinciali, statali ed all'autostrada A33.



Taricco Geom. Innocenzo - Via Martiri della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)
e-mail info@studiotaricco.it - tel. 348.7244723 - 0175.576302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DESCRIZIONE

I beni in oggetto sono unità immobiliari situate all'interno di un complesso condominiale residenziale sviluppato su tre piani fuori terra e un piano sotterraneo. I fabbricati e l'area condominiale risultano essere stati oggetto di ristrutturazione importante tra il 1997 ed il 2009. L'accesso al fabbricato avviene dalla strada provinciale con un accesso carrabile e pedonale dai quali è possibile accedere al piano terreno tramite le aree comuni. Tutti i piani sono collegati tramite scale interne.



Ingresso Carraio e pedonale



Ingresso pedonale all'abitazione

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

L'unità abitativa in oggetto si sviluppa su 4 piani e presenta affacci a Sud e a Nord, mentre ad Est e ad Ovest è in aderenza con altre unità residenziali facenti parte del complesso residenziale. L'abitazione è così composta:

- Al piano interrato sono presenti un locale cantina, un ripostiglio ed un vano scala di collegamento al piano terra. I locali sono intonacati e tinteggiati con pavimentazione in legno (ad eccezione di porzione non rialzata con pavimento in battuto di cemento). L'altezza



Taricco Geom. Innocenzo - Via Martiri della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)
e-mail info@studiotaricco.it - tel. 348.7244723 - 0175.576302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interna prevalente è pari a m 2,30 e sono presenti gli impianti elettrico ed idrico (all'interno del locale cantina è stato ricavato un angolo lavanderia con lavatoio e lavatrice). Le porte interne sono in metallo e vetro, l'infisso esterno è in metallo e vetro ed è presente una porta REI a collegamento con locale autorimessa costituente il Bene N. 2;

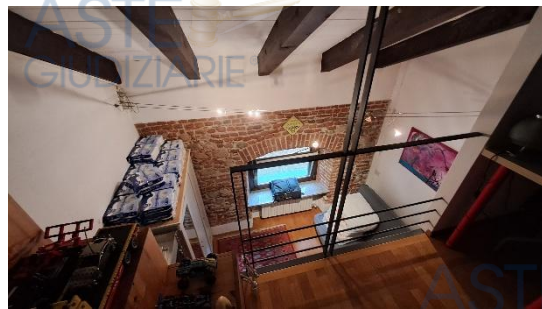


- Al piano terreno si trovano un ampio locale soggiorno con angolo cucina delimitato da parete in metallo e vetro in parte apribile ed un locale bagno. I locali sono intonacati e tinteggiati ad eccezione di una porzione di muratura nel locale soggiorno in mattoni a vista. La pavimentazione è in parquet per tutto il piano, il bagno presenta rivestimenti in mosaico di gres e la cucina presenta rivestimenti in parte in gres ceramico ed in parte in acciaio. I locali presentano altezza interna pari a m 2,70, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con radiatori a muro (nel locale soggiorno è inoltre presente una stufa a legno che non è di proprietà dell'esecutato). Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;

- Al piano primo (accessibile tramite scala interna a pedate ammezzate con struttura in metallo e pedate in legno) sono presenti un locale studio, n. 3 camere ed un bagno oltre a un soppalco con vista sul locale soggiorno. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in parquet per tutto il piano, il bagno presenta rivestimenti in mosaico di gres. I locali presentano altezze interne varie, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con radiatori a muro. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;



- Al piano secondo (accessibile tramite scala interna a pedate ammezzate con struttura in metallo e pedate in legno) è presente un soppalco in parte aperto sui locali sottostanti. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in parquet. Il soppalco presenta altezza minima pari a circa m 1,30 ed altezza massima 2,00, è presente l'impianto elettrico. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio.



Entrambi i bagni sono dotati di doppio lavabo, wc, bidet e doccia. Si precisa che gli impianti sono conformi al periodo di ristrutturazione.

Internamente il tetto si presenta a vista con struttura in legno. Esternamente il fabbricato si presenta in parte in mattoni a vista e in parte intonacato e tinteggiato.



Completano l'unità immobiliare due aree esterne esclusive a giardino rispettivamente a Sud e a Nord del fabbricato. All'interno dei giardini sono presenti n. 2 legnaie per lo stoccaggio del legname per la stufa, tali costruzioni presentano struttura in legno e sono strutture mobili in quanto non ancorate al terreno.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

L'unità autorimessa in oggetto si sviluppa al piano interrato ed è composta da un unico locale autorimessa accessibile da area di manovra comune condominiale. Il locale è tinteggiato, presenta pavimentazione in battuto di cemento ed ha altezza interna pari a circa m 2,50. Il portone di accesso è di tipo basculante in metallo ad un'anta con apertura automatizzata e internamente è presente una porta REI a collegamento con locale cantina facente parte del Bene N.1.



Taricco Geom. Innocenzo - Via Martiri della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)
e-mail info@studiotaricco.it - tel. 348.7244723 - 0175.576302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis**** (Proprietà 1/1)

CONFINI

La proprietà in oggetto fa parte di un complesso condominiale indipendente e libero su quattro lati con area pertinenziale esterna recintata. Il mappale 536 del Foglio 95 confina a Nord con il mappale 84, ad Est con i mappali 512 e 176, a Sud con i mappali 201, 755 e 6 e ad Ovest con i mappali 5, 866, 865 e 923.



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Taricco Geom. Innocenzo - Via Martiri della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)
e-mail info@studiotaricco.it - tel. 348.7244723 - 0175.576302

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

L'unità in oggetto confina a Sud con strada privata/area di passaggio carrabile del condominio, a Est ed Ovest facciata in aderenza con altre unità immobiliari residenziali di altre proprietà e giardini confinanti con aree verdi private e a Nord con area boschiva di altra proprietà identificata al C.T. al foglio 95 Mappale 923.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

L'unità in oggetto confina a Sud altre cantine, a Est in parte con altra autorimessa ed in parte con area di manovra comune condominiale, a Nord con area di manovra comune condominiale e ad Ovest con altra autorimessa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione PT	76,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,70 m	T
Abitazione P1	66,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,70 m	1
Soppalco praticabile	26,00 mq	26,00 mq	0,33	8,58 mq	2,20 m	2
Cantina	31,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	3,00 m	S1
Giardino	109,00 mq	109,00 mq	0,18	19,62 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				220,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				220,20 mq		

DESCRIZIONE

L'unità abitativa in oggetto si sviluppa su 4 piani e presenta affacci a Sud e a Nord, mentre ad Est e ad Ovest è in aderenza con altre unità residenziali facenti parte del complesso residenziale. L'abitazione è così composta:

- Al piano interrato sono presenti un locale cantina, un ripostiglio ed un vano scala di collegamento al piano terra. I locali sono intonacati e tinteggiati con pavimentazione in legno (ad eccezione di porzione non rialzata con pavimento in battuto di cemento). L'altezza interna prevalente è pari a m 2,30 e sono presenti gli impianti elettrico ed idrico (all'interno del locale cantina è stato ricavato un angolo lavanderia con lavatoio e lavatrice). Le porte interne sono in metallo e vetro, l'infisso esterno è in metallo e vetro ed è presente una porta REI a collegamento con locale autorimessa costituente il Bene N. 2;
- Al piano terreno si trovano un ampio locale soggiorno con angolo cucina delimitato da parete in metallo e vetro in parte apribile ed un locale bagno. I locali sono intonacati e tinteggiati ad eccezione di una porzione di muratura nel locale soggiorno in mattoni a vista. La pavimentazione è in parquet per tutto il piano, il bagno presenta rivestimenti in mosaico di gres e la cucina presenta rivestimenti in parte in gres ceramico ed in parte in acciaio. I locali presentano altezza interna pari a m 2,70, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con radiatori a muro (nel locale soggiorno è inoltre presente una stufa a legno che non è di proprietà dell'esecutato). Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;
- Al piano primo (accessibile tramite scala interna a pedate ammezzate con struttura in metallo e pedate in legno) sono presenti un locale studio, n. 3 camere ed un bagno oltre a un soppalco con vista sul locale soggiorno. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in parquet per tutto il piano, il bagno presenta rivestimenti in mosaico di gres. I locali presentano altezze interne varie, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con radiatori a muro. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;
- Al piano secondo (accessibile tramite scala interna a pedate ammezzate con struttura in metallo e pedate in legno) è presente un soppalco in parte aperto sui locali sottostanti. I locali sono intonacati

e tinteggiati, la pavimentazione è in parquet. Il soppalco presenta altezza minima pari a circa m 1,30 ed altezza massima 2,00, è presente l'impianto elettrico. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio.

Entrambi i bagni sono dotati di doppio lavabo, wc, bidet e doccia. Si precisa che gli impianti sono conformi al periodo di ristrutturazione.

Internamente il tetto si presenta a vista con struttura in legno. Esternamente il fabbricato si presenta in parte in mattoni a vista e in parte intonacato e tinteggiato.

Completano l'unità immobiliare due aree esterne esclusive a giardino rispettivamente a Sud e a Nord del fabbricato. All'interno dei giardini sono presenti n. 2 legnaie per lo stoccaggio del legname per la stufa, tali costruzioni presentano struttura in legno e sono strutture mobili in quanto non ancorate al terreno.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	31,00 mq	37,00 mq	1	37,00 mq	2,50 m	S1
Totale superficie convenzionale:				37,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				37,00 mq		

DESCRIZIONE

L'unità autorimessa in oggetto si sviluppa al piano interrato ed è composta da un unico locale autorimessa accessibile da area di manovra comune condominiale. Il locale è tinteggiato, presenta pavimentazione in battuto di cemento ed ha altezza interna pari a circa m 2,50. Il portone di accesso è di tipo basculante in metallo ad un'anta con apertura automatizzata e internamente è presente una porta REI a collegamento con locale cantina facente parte del Bene N.1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/2000 al 12/08/2005	****omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 536, Sub. 85, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,5 Rendita € 402,84 Piano S1-T - 1
Dal 12/08/2005 al 09/11/2015	****omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 536, Sub. 107, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Rendita € 433,82 Piano S1-T - 1-2
Dal 09/11/2015 al 13/11/2025	****omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 536, Sub. 107, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 222 mq Rendita € 433,82 Piano S1-T - 1-2
Dal 13/11/2025 a -	****omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 536, Sub. 107, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. 7 Superficie catastale 226 mq Rendita € 433,82 Piano S1-T-1-2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/11/2000 al 09/11/2005	****omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 536, Sub. 86, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 Rendita € 65,64 Piano S1
Dal 09/11/2005 al 13/11/2025	****omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 536, Sub. 86, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 Superficie catastale 35 mq Rendita € 65,64 Piano S1
Dal 13/11/2025 a -	****omissis****	Catasto Fabbricati Fg. 95, Part. 536, Sub. 86, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31 Superficie catastale 37 mq Rendita € 65,64 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	95	536	107	2	A2	3	7	226 mq	433,82 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrispondeva allo stato dei luoghi, pertanto in fase di sopralluogo si è proceduto al rilievo metrico dell'unità immobiliare ed è stata presentata pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica. La nuova planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	95	536	86	2	C6	2	31	37 mq	65,64 €	S1	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrispondeva allo stato dei luoghi, pertanto in fase di sopralluogo si è proceduto al rilievo metrico dell'unità immobiliare ed è stata presentata pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica. La nuova planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato conservativo e adatto alla natura in essere. Si segnalano solamente al piano terreno nel locale bagno e nel locale soggiorno (lato Est) un lieve scrostamento della tinteggiatura e del sottostante intonaco fino ad un'altezza di circa 50-60 cm dal piano di calpestio, danno presumibilmente imputabile a umidità di risalita capillare nelle pareti perimetrali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato conservativo e adatto alla natura in essere.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

Le unità immobiliari fanno parte di un più ampio complesso condominiale. Le unità immobiliari non presentano accessi diretti dall'esterno ma sono accessibili esclusivamente tramite parti comuni del condominio. Da elenco subalterni le parti comuni del Condominio risultano essere: Viale stradal, viabilità interna e parcheggi, una zona polivalente condominiale (in loco area verde in parte a prato e in parte zona delimitata da siepi con piscina interrata), androne carraio, rampa e corsia di manovra, locale contatore ENEL e acqua e vano scala comune ai soli attuali sub. 117, 118 e 119. Alla data del sopralluogo le parti comuni si presentano in ottimo stato di manutenzione ed a completa disposizione dei condomini.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

In fase di sopralluogo non sono emerse evidenti servitù o diritti a terzi evidenti.

In sede di analisi delle formalità a carico dell'esecutato è emersa la Trascrizione n. rg. 7598 rp. 5957 del 08/08/2001 per la "costituzione di diritti reali a titolo oneroso" a favore di terzi per il diritto di passaggio e accesso a fabbricato non facente parte del condominio. In particolare, come dalle note alla trascrizione, i condomini del complesso residenziale condominiale consentono ai proprietari degli immobili siti in Cuneo identificati al Catasto Terreni Foglio 95 Mappali 519, 479 e 201 il diritto di utilizzo, così come li possono utilizzare i condomini, dei BCNC Foglio 95 Mappale 536 subalterni 1 (porzione contraddistinta con punteggiatura verde nelle planimetrie allegate al regolamento di condominio) e subalterno 2 (intero). In corrispettivo i proprietari degli immobili non facenti parte del condominio si impegnano a pagare le spese condominiali di manutenzione ordinaria e straordinaria, nessuna esclusa od eccettuata, dei beni ai quali è loro consentito l'utilizzo in ragione di 63/1000.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

Fondazioni:	in C.A. per il piano interrato ed in muratura/C.A. per i piani fuori terra
Esposizione:	Nord-Sud, piccola porzione con esposizione ad Est
Altezza interna utile:	varie
Strutture verticali:	in C.A. per il piano interrato e muratura piena/C.A. per i piani fuori terra, in buono stato di conservazione
Solai:	in parte in C.A. e laterizio, parte in legno e parte in legno con struttura in acciaio.
Copertura:	a due falde con struttura in legno, in buono stato di conservazione
Manto di copertura:	in lose, in buono stato di conservazione
Pareti esterne ed interne:	intonacate e tinteggiate, con porzioni in mattone a vista, in discreto stato di conservazione

Pavimentazione interna: in legno per tutti i locali ad eccezione di parte della cantina in battuto di cemento.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in legno con vetro doppio, infissi interni in metallo e vetro.

Scale: interne in metallo con pedate ammezzate in legno per i piani fuori terra, in metallo a chiocciola per il piano interrato.

Impianti: elettrico, idrico, di riscaldamento, sottotraccia a 220 V, in buono stato di Conservazione

Terreno esclusivo: n. 2 giardini di cui 1 a Nord ed 1 a Sud

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

Fondazioni: in C.A.

Altezza interna utile: 2,50 m

Strutture verticali: in C.A., in buono stato di conservazione

Solai: in C.A.

Copertura: copertura piana carrabile, in buono stato di conservazione

Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate, in discreto stato di conservazione

Pavimentazione interna: in battuto di cemento.

Infissi esterni ed interni: Infissi esterni in metallo.

Impianti: elettrico, sottotraccia a 220 V, in buono stato di conservazione

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate dall'esecutato e dall'Amministratore di sostegno.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/11/1997 al 18/11/2025	****omissis****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GROSSO IVO	19/11/1997	66345	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CUNEO	27/11/1997	10445	8438
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo aggiornate al 18/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cuneo il 18/12/2020
Reg. gen. 11062 - Reg. part. 1272
Quota: 1/1
Importo: € 125.000,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura - **CANCELLAZIONE TOTALE**
Capitale: € 125.000,00
Spese: € 125.000,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,80 %
Rogante: Notaio MARENGO Paolo
Data: 15/12/2020
N° repertorio: 31778
N° raccolta: 13726
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Cuneo il 13/09/2024
Reg. gen. 8495 - Reg. part. 835
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura - **CANCELLAZIONE TOTALE**
Capitale: € 600.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: Notaio NESSI Christian
Data: 06/09/2024
N° repertorio: 70665
N° raccolta: 36098

• **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a Cuneo il 04/07/2025

Reg. gen. 6623 - Reg. part. 5462

Quota: 1/1

A favore di ****omissis****

Contro ****omissis****

Formalità a carico della procedura – **CANCELLAZIONE TOTALE**

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste in alcuni casi nella CANCELLAZIONE TOTALE e, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere:

- 1) €. 294,00 per cancellazione del pignoramento (€. 35,00 di tassa ipotecaria, €.59,00 di imposta di bollo, €. 200,00 ipotecaria fissa)
- 2) €. 294,00 per cancellazione ipoteca giudiziale (€. 35,00 di tassa ipotecaria, €.59,00 di imposta di bollo, €. 200,00 ipotecaria fissa)
- 3) €. 35,00 per cancellazione ipoteca volontaria derivante da mutuo (€. 35,00 di tassa ipotecaria)

Gli importi predetti dovranno essere verificati in fase di cancellazione.



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

L'immobile in oggetto è situato in zona EDIFICI ISOLATI - Edifici e complessi speciali isolati (B2, B3, B4, B5, B6), del vigente P.R.G.C. comunale (art.35 NTA). L'immobile ricade in Classe di pericolosità geologica I, in Classe acustica 2 e ricade in Area sottoposta al parere CLP ai sensi art.49 L.R. 56/77.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Immobile è stato edificato prima del 01/09/1967. Si è provveduto ad effettuare richiesta di Accesso agli Atti presso gli archivi del Comune di Cuneo e sono state reperite le seguenti pratiche edilizie inerenti al fabbricato in oggetto:

- Concessione edilizia con contributo n.258 del 19/05/1997 per ristrutturazione intero fabbricato;
- Richiesta di abitabilità parziale 2000/1719/C protocollo 31252 del 12/12/2000 che ricomprende le unità in oggetto;
- Concessione edilizia con contributo n.104 del 28/02/2000 per variante alla 258/1997;
- Concessione edilizia con contributo n.203 del 09/04/2002 per variante alla 258/1997 e realizzazione di piscina condominiale (Comunicazione di inizio lavori 2001/00908/C protocollo n. 32914 del 17/06/2002 per concessione 203/2002);
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 257 del 07/01/2008 (condono edilizio ai sensi L.356/03) per sanatoria ampliamento porticato e soppalco) e Autorizzazione di agibilità a seguito di Sanatoria n. 302 del 30/09/2008 per PdC 257/2008;
- Permesso di Costruire n. 246 del 21/09/2009 per modifica aperture;
- CILA N. 1156-AL/2018 protocollo 49173 del 05/07/2018 per sistemazione vialetto condominiale.

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

L'elaborato grafico autorizzativo rappresenta l'immobile in modo schematico e non sono presenti parte delle quote interne. La sagoma dell'unità e la sua suddivisione interna risultano perlopiù conformi.

L'immobile non risulta conforme a quanto rappresentato nello stato autorizzato.

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Dai rilievi in loco si riscontra che lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto all'ultimo progetto approvato (P.d.C n. 257 del 07/01/2008 - Per quanto riguarda il piano interrato non rappresentato nella pratica in sanatoria si fa riferimento alla C.E. n.203 del 09/04/2002) di seguito elencate.

PIANO INTERRATO

Nel locale cantina presenza di piano di calpestio rialzato, di tramezzature interne che delimitano un piccolo ripostiglio e differenze di sagoma riguardanti la porzione con scala a chiocciola a collegamento con il piano terra. La scala a chiocciola in metallo si presenta di sagoma circolare e non quadrata con alcuni gradini aggiuntivi sempre in metallo.

PIANO TERRA

Nel locale soggiorno assenza delle "mazzette" sulla muratura centrale, assenza di disimpegno tra il locale soggiorno ed il locale bagno (si segnala la presenza in loco di "corsia" a soffitto per pannelli scorrevoli, ma i pannelli presenti non sono sufficienti a separare totalmente i due ambienti), presenza

di parete in metallo e vetro con porte scorrevoli a delimitazione dell'angolo cucina. Nella planimetria comunale è inoltre stato rappresentato al centro del locale un elemento che si presume possa indicare un camino data la presenza di una canna fumaria ma in loco è presente una stufa a legna, tale elemento non in muratura non deve essere rappresentato nelle planimetrie.

PIANO PRIMO

Nel locale "studio" è presente un serramento in parte fisso ed in parte apribile che lo separa dal soppalco.

PIANO SOPPALCO

Lieve differenza di sagoma del soppalco. il "foro" a nord-ovest presenta dimensioni di circa 1,00 m x 0,50 m (in sanatoria rappresentato 1,00 m x 1,00 m) e risulta essere stato chiuso con sottostante struttura in ferro saldata e pannello di vetro calpestabile. Sono inoltre differenti le tramezzature e non è stato correttamente rappresentata la porzione rialzata data dalla maggiore altezza interna del sottostante locale bagno.

ALTRE

Si segnala inoltre che:

- le scale di collegamento tra i piani terreno, primo ed il soppalco sono rappresentate sommariamente e con alcune differenze;
- non è presente una rappresentazione in pianta della copertura e, nelle planimetrie dei piani primo e soppalco, non risulta esatta la rappresentazione delle finestre a tetto presenti.
- in generale l'elaborato grafico allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria risulta sommario e carente di alcuni elementi (ad esempio le quote sono state riportate solamente per le porzioni oggetto di sanatoria).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

L'elaborato grafico autorizzativo rappresenta l'immobile in modo schematico e non sono presenti parte delle quote interne. La sagoma dell'unità e la sua suddivisione interna risultano conformi.

L'immobile non risulta conforme a quanto rappresentato nello stato autorizzato.

DIFFORMITA' RISCONTRATE

Dai rilievi in loco si riscontra che lo stato dei luoghi presenta alcune difformità rispetto all'ultimo progetto approvato (P.d.C n. 257 del 07/01/2008 - Per quanto riguarda il piano interrato non rappresentato nella pratica in sanatoria si fa riferimento alla C.E. n.203 del 09/04/2002) di seguito elencate.

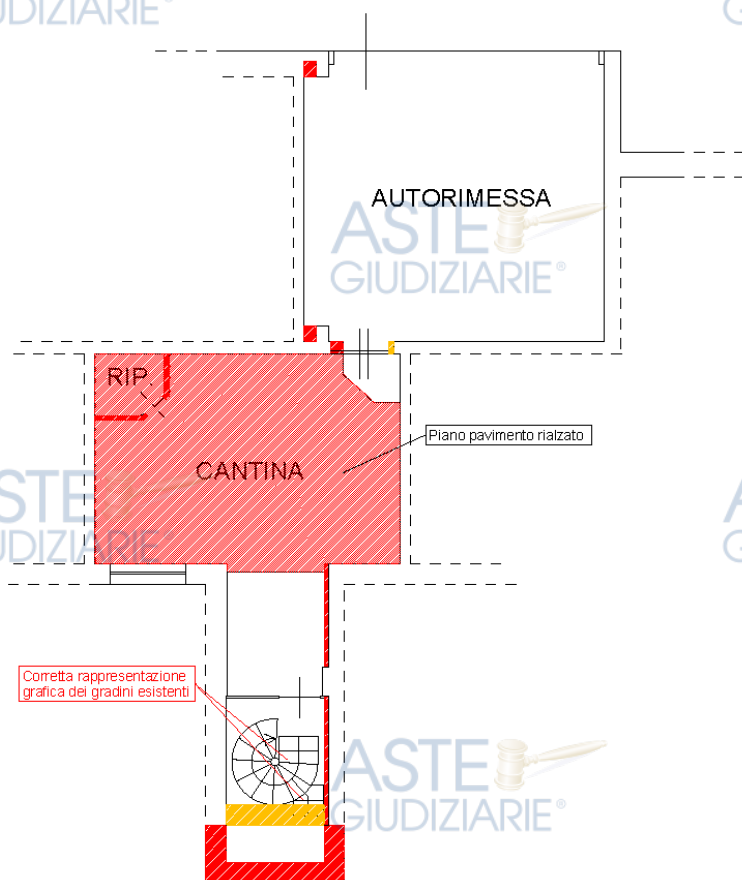
PIANO INTERRATO

Lieve differenza di rappresentazione della muratura accanto ai pilastri e lieve riposizionamento della porta a collegamento con la cantina del Bene N.1.

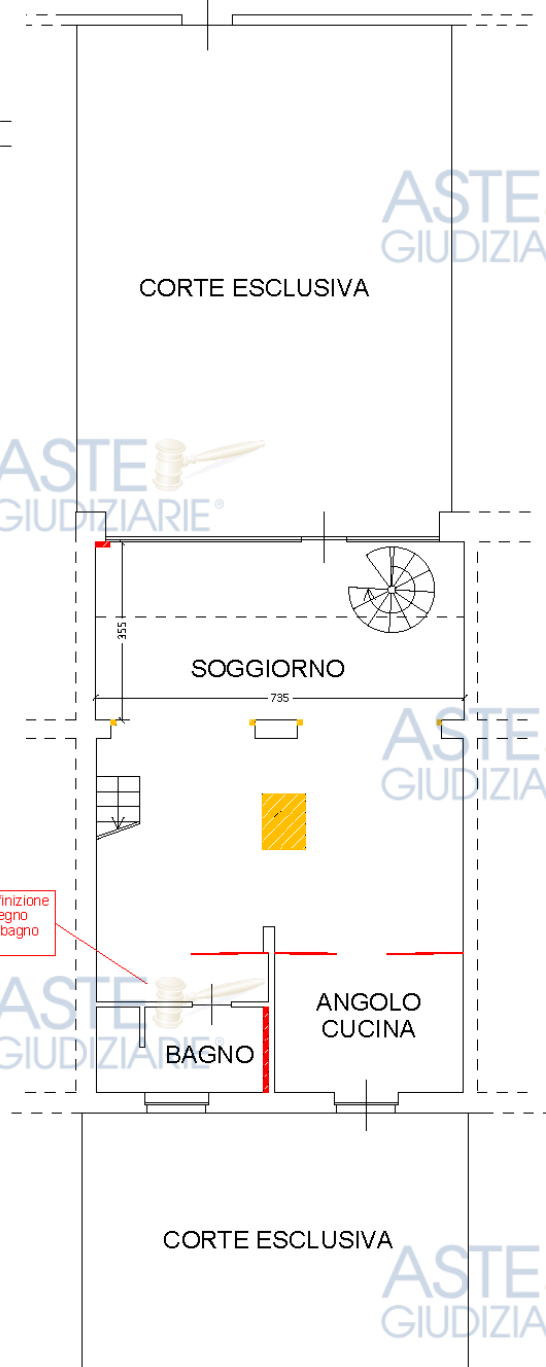
Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

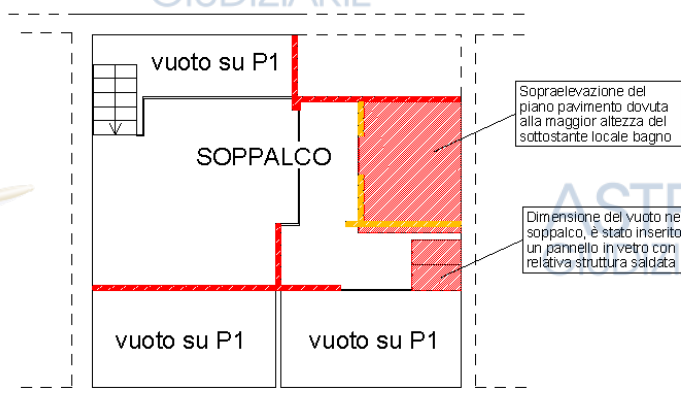
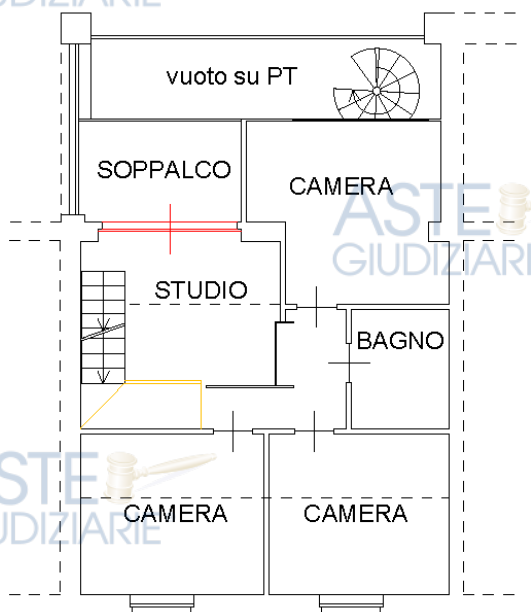
- Non necessita del certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

PIANO PRIMO SOTTERRANEO



PIANO TERRENO





Le opere difformi sopra indicate sono regolarizzabili mediante pratica edilizia in sanatoria (SCIA o P.d.C e CLP). Sarà necessario il versamento della sanzione amministrativa (importo da calcolare - sanzioni previste dalla normativa vigente da € 516,00 a 10.328,00 €). Sono inoltre dovuti i diritti di segreteria in base alla tipologia di pratica, si presume circa € 550,00. L'onorario per la redazione della pratica in sanatoria ammonta a circa 3.500,00 € oltre oneri fiscali di legge.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, - in ordine alle limitazioni d'indagine espresse - lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte - per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di edificio condominiale, possiede quota millesimale pari a 56 mm, e le spese annuali di gestione ordinaria e spese a circa 1.200,00/1.400,00 euro. Per la gestione ordinaria dell'immobile si prevede una spesa annua di circa 1.200,00 /1.500,00 €/annui per il riscaldamento e ACS (salvo particolari aumenti dovuti all'attuale crisi energetica) manutenzione giardino ecc....

Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Spinetta n. 120/D

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di edificio condominiale, possiede quota millesimale pari a 2 mm, e le spese annuali di gestione ordinaria e spese a circa 150,00/200,00 euro.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - Via Spinetta n. 120/D

L'unità abitativa in oggetto si sviluppa su 4 piani e presenta affacci a Sud e a Nord, mentre ad Est e ad Ovest è in aderenza con altre unità residenziali facenti parte del complesso residenziale.

L'abitazione è così composta:

- Al piano interrato sono presenti un locale cantina, un ripostiglio ed un vano scala di collegamento al piano terra. I locali sono intonacati e tinteggiati con pavimentazione in legno (ad eccezione di porzione non rialzata con pavimento in battuto di cemento). L'altezza interna prevalente è pari a m 2,30 e sono presenti gli impianti elettrico ed idrico (all'interno del locale cantina è stato ricavato un angolo lavanderia con lavatoio e lavatrice). Le porte interne sono in metallo e vetro, l'infisso esterno è in metallo e vetro ed è presente una porta REI a collegamento con locale autorimessa costituente il Bene N. 2;
- Al piano terreno si trovano un ampio locale soggiorno con angolo cucina delimitato da parete in metallo e vetro in parte apribile ed un locale bagno. I locali sono intonacati e tinteggiati ad eccezione di una porzione di muratura nel locale soggiorno in mattoni a vista. La pavimentazione è in parquet per tutto il piano, il bagno presenta rivestimenti in mosaico di gres e la cucina presenta rivestimenti in parte in gres ceramico ed in parte in acciaio. I locali presentano altezza interna pari a m 2,70, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con radiatori a muro (nel locale soggiorno è inoltre presente una stufa a legno che non è di proprietà dell'esecutato). Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;
- Al piano primo (accessibile tramite scala interna a pedate ammezzate con struttura in metallo e pedate in legno) sono presenti un locale studio, n. 3 camere ed un bagno oltre a un soppalco con vista sul locale soggiorno. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in parquet per tutto il piano, il bagno presenta rivestimenti in mosaico di gres. I locali presentano altezze interne varie, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con radiatori a muro. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;
- Al piano secondo (accessibile tramite scala interna a pedate ammezzate con struttura in metallo e pedate in legno) è presente un soppalco in parte aperto sui locali sottostanti. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in parquet. Il soppalco presenta altezza minima pari a circa m 1,30 ed altezza massima 2,00, è presente l'impianto elettrico. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio.

Entrambi i bagni sono dotati di doppio lavabo, wc, bidet e doccia. Si precisa che gli impianti sono conformi al periodo di ristrutturazione.

Internamente il tetto si presenta a vista con struttura in legno. Esternamente il fabbricato si presenta in parte in mattoni a vista e in parte intonacato e tinteggiato.

Completano l'unità immobiliare due aree esterne esclusive a giardino rispettivamente a Sud e a Nord del fabbricato. All'interno dei giardini sono presenti n. 2 legnaie per lo stoccaggio del legname per la stufa, tali costruzioni presentano struttura in legno e sono strutture mobili in quanto non ancorate al terreno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 536, Sub. 107, Zc. 2, Categoria A2

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

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Spinetta n. 120/D

L'unità autorimessa in oggetto si sviluppa al piano interrato ed è composta da un unico locale autorimessa accessibile da area di manovra comune condominiale. Il locale è tinteggiato, presenta pavimentazione in battuto di cemento ed ha altezza interna pari a circa m 2,50. Il portone di accesso è di tipo basculante in metallo ad un'anta con apertura automatizzata e internamente è presente una porta REI a collegamento con locale cantina facente parte del Bene N.1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 536, Sub. 86, Zc. 2, Categoria C6

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cuneo (CN) - Via Spinetta n. 120/D	220,20 mq	1.550,00 €/mq	€ 341.310,00	100,00%	€ 341.310,00
Bene N° 2 - Garage Cuneo (CN) - Via Spinetta n. 120/D	37,00 mq	750,00 €/mq	€ 27.750,00	100,00%	€ 27.750,00
Valore di stima:					€ 369.060,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese e oneri di regolarizzazione	3,00	%
Stato d'uso e di manutenzione	2,00	%

Valore di stima: € 350.607,00

Valore finale di stima: € 350.000,00
(diconsi euro trecentocinquantamila/00)

Per la stima degli immobili in oggetto, considerate le caratteristiche dei beni, alla loro destinazione e allo stato di conservazione, è intenzione del perito procedere con il metodo di stima detto "per confronto diretto o sintetico comparativo". Ricercando, quali valori base, i valori correntemente determinati, sul mercato locale, in libere contrattazioni per immobili simili, considerati ultimati, applicando le riduzioni del caso per l'ubicazione, lo stato di conservazione.

Per redigere la perizia si è proceduto nel seguente modo:

- 1) verifica dei dati catastali presso l'UTE di Cuneo, verifica planimetrie, ecc...
- 2) verifica presso l'ufficio tecnico di Piasco delle licenze comunali (concessioni edilizie, permessi di costruire, sanatorie, agibilità ecc..).
- 3) sopralluogo presso l'abitazione per verifica della corrispondenza con le planimetrie catastali e comunali autorizzate.
- 4) Indagine di mercato di immobili simili presso degli esperti del settore e del posto.

Taricco Geom. Innocenzo - Via Martiri della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)
e-mail info@studiotaricco.it - tel. 348.7244723 - 0175.576302

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I valori unitari sono attribuiti quindi per destinazione d'uso degli immobili, abitativa o accessoria, comprensive delle caratteristiche intrinseche. Indagine di mercato: Il valore base riscontrato per edifici simili che presentano le medesime caratteristiche e lo stesso stato di conservazione sono come di seguito indicato:

Ville e Villini	1.050,00/1.550,00 €/mq
Autorimesse/Garages	520,00/770,00 €/mq

Da una più approfondita analisi dei cespiti attualmente in offerta sul mercato della zona si osserva però che parte dei beni sul mercato il cui costo al metro quadro rientra nella tale fascia di costo indicata dall'OMI sia al grezzo

Superfici considerate:

Le superfici considerate sono quelle commerciali comprensive di muri perimetrali e tramezzi interni. Nel valore unitario viene considerata anche l'incidenza delle parti comuni quali tetto e androne scala come indicate in perizia.

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

Saluzzo, li 18/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Taricco Innocenzo



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - Via Spinetta n. 120/D

L'unità abitativa in oggetto si sviluppa su 4 piani e presenta affacci a Sud e a Nord, mentre ad Est e ad Ovest è in aderenza con altre unità residenziali facenti parte del complesso residenziale. L'abitazione è così composta:

- Al piano interrato sono presenti un locale cantina, un ripostiglio ed un vano scala di collegamento al piano terra. I locali sono intonacati e tinteggiati con pavimentazione in legno (ad eccezione di porzione non rialzata con pavimento in battuto di cemento). L'altezza interna prevalente è pari a m 2,30 e sono presenti gli impianti elettrico ed idrico (all'interno del locale cantina è stato ricavato un angolo lavanderia con lavatoio e lavatrice). Le porte interne sono in metallo e vetro, l'infisso esterno è in metallo e vetro ed è presente una porta REI a collegamento con locale autorimessa costituente il Bene N. 2;
- Al piano terreno si trovano un ampio locale soggiorno con angolo cucina delimitato da parete in metallo e vetro in parte apribile ed un locale bagno. I locali sono intonacati e tinteggiati ad eccezione di una porzione di muratura nel locale soggiorno in mattoni a vista. La pavimentazione è in parquet per tutto il piano, il bagno presenta rivestimenti in mosaico di gres e la cucina presenta rivestimenti in parte in gres ceramico ed in parte in acciaio. I locali presentano altezza interna pari a m 2,70, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con radiatori a muro (nel locale soggiorno è inoltre presente una stufa a legno che non è di proprietà dell'esecutato). Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;
- Al piano primo (accessibile tramite scala interna a pedate ammezzate con struttura in metallo e pedate in legno) sono presenti un locale studio, n. 3 camere ed un bagno oltre a un soppalco con vista sul locale soggiorno. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in parquet per tutto il piano, il bagno presenta rivestimenti in mosaico di gres. I locali presentano altezze interne varie, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con radiatori a muro. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio;
- Al piano secondo (accessibile tramite scala interna a pedate ammezzate con struttura in metallo e pedate in legno) è presente un soppalco in parte aperto sui locali sottostanti. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in parquet. Il soppalco presenta altezza minima pari a circa m 1,30 ed altezza massima 2,00, è presente l'impianto elettrico. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio.

Entrambi i bagni sono dotati di doppio lavabo, wc, bidet e doccia. Si precisa che gli impianti sono conformi al periodo di ristrutturazione.

Internamente il tetto si presenta a vista con struttura in legno. Esternamente il fabbricato si presenta in parte in mattoni a vista e in parte intonacato e tinteggiato.

Completano l'unità immobiliare due aree esterne esclusive a giardino rispettivamente a Sud e a Nord del fabbricato. All'interno dei giardini sono presenti n. 2 legnaie per lo stoccaggio del legname per la stufa, tali costruzioni presentano struttura in legno e sono strutture mobili in quanto non ancorate al terreno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 536, Sub. 107, Zc. 2, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è situato in zona EDIFICI ISOLATI - Edifici e complessi speciali isolati (B2, B3, B4, B5, B6), del vigente P.R.G.C. comunale (art.35 NTA). L'immobile ricade in Classe di pericolosità geologica I, in Classe acustica 2 e ricade in Area sottoposta al parere CLP ai sensi art.49 L.R. 56/77.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - Via Spinetta n. 120/D

L'unità autorimessa in oggetto si sviluppa al piano interrato ed è composta da un unico locale autorimessa accessibile da area di manovra comune condominiale. Il locale è tinteggiato, presenta pavimentazione in battuto di cemento ed ha altezza interna pari a circa m 2,50. Il portone di accesso è di tipo basculante in metallo ad un'anta con apertura automatizzata e internamente è presente una porta REI a collegamento con locale cantina facente parte del Bene N.1.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 536, Sub. 86, Zc. 2, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile in oggetto è situato in zona EDIFICI ISOLATI - Edifici e complessi speciali isolati (B2, B3, B4, B5, B6), del vigente P.R.G.C. comunale (art.35 NTA). L'immobile ricade in Classe di pericolosità geologica I, in Classe acustica 2 e ricade in Area sottoposta al parere CLP ai sensi art.49 L.R. 56/77.

Prezzo base d'asta: € 350.000,00

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 350.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Cuneo (CN) - Via Spinetta n. 120/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 536, Sub. 107, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	220,20 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato conservativo e adatto alla natura in essere. Si segnalano solamente al piano terreno nel locale bagno e nel locale soggiorno (lato Est) un lieve scrostamento della vernice e del sottostante intonaco fino ad un'altezza di circa 50-60 cm dal piano di calpestio, danno presumibilmente imputabile a umidità di risalita capillare nelle pareti perimetrali.		
Descrizione:	L'unità abitativa in oggetto si sviluppa su 4 piani e presenta affacci a Sud e a Nord, mentre ad Est e ad Ovest è in aderenza con altre unità residenziali facenti parte del complesso residenziale. L'abitazione è così composta: - Al piano interrato sono presenti un locale cantina, un ripostiglio ed un vano scala di collegamento al piano terra. I locali sono intonacati e tinteggiati con pavimentazione in legno (ad eccezione di porzione non rialzata con pavimento in battuto di cemento). L'altezza interna prevalente è pari a m 2,30 e sono presenti gli impianti elettrico ed idrico (all'interno del locale cantina è stato ricavato un angolo lavanderia con lavatoio e lavatrice). Le porte interne sono in metallo e vetro, l'infisso esterno è in metallo e vetro ed è presente una porta REI a collegamento con locale autorimessa costituente il Bene N. 2; - Al piano terreno si trovano un ampio locale soggiorno con angolo cucina delimitato da parete in metallo e vetro in parte apribile ed un locale bagno. I locali sono intonacati e tinteggiati ad eccezione di una porzione di muratura nel locale soggiorno in mattoni a vista. La pavimentazione è in parquet per tutto il piano, il bagno presenta rivestimenti in mosaico di gres e la cucina presenta rivestimenti in parte in gres ceramico ed in parte in acciaio. I locali presentano altezza interna pari a m 2,70, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con radiatori a muro (nel locale soggiorno è inoltre presente una stufa a legno che non è di proprietà dell'esecutato). Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio; - Al piano primo (accessibile tramite scala interna a pedate ammezzate con struttura in metallo e pedate in legno) sono presenti un locale studio, n. 3 camere ed un bagno oltre a un soppalco con vista sul locale soggiorno. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in parquet per tutto il piano, il bagno presenta rivestimenti in mosaico di gres. I locali presentano altezze interne varie, sono presenti gli impianti elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento con radiatori a muro. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio; - Al piano secondo (accessibile tramite scala interna a pedate ammezzate con struttura in metallo e pedate in legno) è presente un soppalco in parte aperto sui locali sottostanti. I locali sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in parquet. Il soppalco presenta altezza minima pari a circa m 1,30 ed altezza massima 2,00, è presente l'impianto elettrico. Gli infissi esterni sono in legno e vetro doppio. Entrambi i bagni sono dotati di doppio lavabo, wc, bidet e doccia. Si precisa che gli impianti sono conformi al periodo di ristrutturazione. Internamente il tetto si presenta a vista con struttura in legno. Esternamente il fabbricato si presenta in parte in mattoni a vista e in parte intonacato e tinteggiato. Completano l'unità immobiliare due aree esterne esclusive a giardino rispettivamente a Sud e a Nord del fabbricato. All'interno dei giardini sono presenti n. 2 legnaie per lo stoccaggio del legname per la stufa, tali costruzioni presentano struttura in legno e sono strutture mobili in quanto non ancorate al terreno		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dall'esecutato.		

Taricco Geom. Innocenzo - Via Martiri della Liberazione n. 30 - SALUZZO (CN)
e-mail info@studiotaricco.it - tel. 348.7244723 - 0175.576302

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cuneo (CN) - Via Spinetta n. 120/D		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 95, Part. 536, Sub. 86, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	37,00 mq
Stato conservativo:	Alla data del sopralluogo l'immobile si presentava in buono stato conservativo e adatto alla natura in essere.		
Descrizione:	L'unità autorimessa in oggetto si sviluppa al piano interrato ed è composta da un unico locale autorimessa accessibile da area di manovra comune condominiale. Il locale è tinteggiato, presenta pavimentazione in battuto di cemento ed ha altezza interna pari a circa m 2,50. Il portone di accesso è di tipo basculante in metallo ad un'anta con apertura automatizzata e internamente è presente una porta REI a collegamento con locale cantina facente parte del Bene N.1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Alla data del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dall'esecutato.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA SPINETTA N. 120/D

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Cuneo il 18/12/2020
Reg. gen. 11062 - Reg. part. 1272
Quota: 1/1
Importo: € 125.000,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura – **CANCELLAZIONE TOTALE**
Capitale: € 125.000,00
Spese: € 125.000,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,80 %
Rogante: Notaio MARENGO Paolo
Data: 15/12/2020
N° repertorio: 31778
N° raccolta: 13726
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Costituzione di ipoteca volontaria
Iscritto a Cuneo il 13/09/2024
Reg. gen. 8495 - Reg. part. 835
Quota: 1/1
Importo: € 600.000,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura – **CANCELLAZIONE TOTALE**
Capitale: € 600.000,00
Spese: € 0,00
Interessi: € 0,00
Percentuale interessi: 0,00 %
Rogante: Notaio NESSI Christian
Data: 06/09/2024
N° repertorio: 70665
N° raccolta: 36098

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**
Trascritto a Cuneo il 04/07/2025
Reg. gen. 6623 - Reg. part. 5462
Quota: 1/1
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Formalità a carico della procedura – **CANCELLAZIONE TOTALE**