TRIBUNALE DI CUNEO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

[redacted]

contro

1) [redacted]

2)

3)

N. Gen. Rep. **000037/2026**

Giudice Dr. Paola Elefante

Custode Giudiziario IFIR PIEMONTE S.r.l. – I.V.G.

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Mauro Abbona
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 348
iscritto all'Albo del Tribunale di Cuneo al N. 20
C.F. BBNMRA48P30C792U- P.Iva 01876030048

con studio in Mondovi' (Cuneo) Via Rosa Bianca 33/H
telefono: 0174-42036
cellulare: 335-5294747
fax: 0174-42036 email:
abbonam@alice.it

Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff

Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Via San Giovanni n. 42

Lotto 001

Quota **1/1** della piena proprietà di:
Posto auto - foglio **2**, particella **185**, subalterno **92**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Nel complesso residenziale denominato Condominio VILLAGGIO DEL SOLE sito in Limone Piemonte, Via San Giovanni 42, piena proprietà per la quota di 1/1 di **n. 1 posto auto** entro autorimessa condominiale

Composto da:
unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare denominato condominio "VILLAGGIO DEL SOLE", composto da tre corpi di fabbrica a destinazione residenziale Casa A - B - C edificati a più piani fuori terra e due seminterrati tra il 1975 ed il 1982 ed un corpo D destinato a soli box auto e più precisamente:
Posto auto dislocato al piano secondo seminterrato dell'edificio Casa A, contraddistinto con la sigla PA24A ed avente le seguenti caratteristiche dimensionali:
- profondità: circa mt 4,50
- larghezza: variabile da circa mt 2,75 a circa mt 2,45 sul fondo
- altezza utile: mt. 2,30 (mt 2,10 sotto trave ribassato)
- Superficie: circa mq 12
- Capacità di parcamento: n. 1 autovettura

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni in ragione di 0,40/millesimi relativi all'intero complesso A-B-C-D ed in ragione di 1,00/millesimi relativi al solo edificio Casa A. Detti millesimi sono stati desunti rispettivamente dalla Tabella A e B millesimi generali del Regolamento di Condominio allegato alla presente.
L'intero piano destinato ad autorimessa risulta chiuso da un portone ad apertura scorrevole elettrica con porta di emergenza integrata dotata di maniglione a spinta.
L'accesso all'intero complesso immobiliare avviene tramite strada privata asfaltata che si diparte da Via San Giovanni e termina a ridosso del portone di accesso alle autorimesse dell'edificio Casa A. Detta strada privata è chiusa mediante sbarra ad apertura elettrica.

Caratteristiche costruttive
Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in C.A., solaio di copertura in corrispondenza del posto auto in getto pieno con soprastante guaina impermeabile ardesiata, solai dei piani superiori e di coperture degli edifici in latero cemento.
Pavimento dell'autorimessa in battuto di cemento color rosso, parete sul fondo del posto auto in muratura intonacata dotata di vetrata continua in ferro e vetri semplici.

Dotazione impiantistiche
Dal punto di vista impiantistico di rileva la presenza dei seguenti impianti:
- impianto elettrico di illuminazione, nelle parti comuni

Stato di manutenzione e conservazione dell'immobile
Dal sopralluogo effettuato in data 09/07/2026 e come appare evidente dalle fotografie allegate, il posto auto in oggetto così come l'intero piano destinato ad autorimessa, tenuto anche in considerazione della sua destinazione d'uso, risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione.
Si segnala solo la presenza di qualche fessura nella pavimentazione in battuto di cemento dovuta principalmente ai ritiri originari del calcestruzzo in fase di asciugatura ed alcuni ripristini della pavimentazione dovuti a posa di sottoservizi, che non precludono l'uso dell'intero piano interrato.

Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff

Accessori: ***nessuno***

Identificativi catastali
Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:
intestata a: 1) [redacted] - proprietà **4/6**
2) [redacted] - proprietà **1/6**
3) [redacted] - proprietà **1/6**

Catasto fabbricati:
- foglio **2** mappale **185** subalterno **92**, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 12 mq, composto da vani 12 mq, posto al piano S1 - Interno A24, - rendita: Euro 79,95

Note:
Di seguito di riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella **"Fg. 2, mapp. 185, sub 92 - cat. C/6"**
1) L'unità immobiliare venne originariamente costituita a catasto urbano con pratica del 29/10/1982 in atti dal 30/06/1987 n. 10745/1985 come categoria C00.
2) con variazione del 29/10/1982 in atti dal 08/06/1992 - Classamento (n. 10745.1/1982) venne costituita l'attuale particella
foglio 2, particella 185, subalterno 92 - Cat. C/6 *(autorimessa - posto auto)* ***12 mq***

In seguito, ad esclusione del quadro tariffario, della toponomastica e dell'inserimento in visura dei dati di superficie, non sono state apportate variazioni .
Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Coerenze:
Area di manovra comune, altro posto auto (interno 23) e muro perimetrale su due lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	periferica (circa 3 km del centro di Limone Piemonte - Comprensorio sciistico riserva bianca) residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	spazi verdi (buono), verde attrezzato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: impianti di risalita e attrezzature sciistiche
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali – turistiche / aree agricole
Collegamenti pubblici (km):	ferrovia (Stazione Limone Piemonte): 3 km,

3. STATO DI POSSESSO:
Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si precisa che il posto auto è utilizzato saltuariamente dai Sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted] in qualità di proprietari del bene e che dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Mondovì in data 24/07/2026 NON sono emersi contratti di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
a firma di: Dottor Musso Giuseppe in data 30/11/1982 - Rep. 241191/14643
registrato a: Cuneo in data 09/12/1982 al n. 6402 - serie I
Riferito limitatamente a:
Intero Condominio "VILLAGGIO DEL SOLE"

Si precisa che con verbale dell'assemblea del 08/02/2015 è stata approvata la revisione del Regolamento di Condominio e relative tabelle millesimali di cui si allega copia, oltre a quello originario.

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione legale (Attiva)
  derivante da: art. 77 DPR 602/73 modificato dal D.Lgs. 46/99 e dal D.Lgs. 193/01
  a favore di
  [redacted] **- quota 4/6,**
  contro
  [redacted] **- quota 4/6**
  a firma di: Equitalia Sestri S.P.A. di Genova (GE) in data 16/03/2011 - Rep. n. 147/5211
  iscritta a: Cuneo in data 31/03/2011 - Reg. Gen. n. 3442 - Reg. Part. n. 409
  importo ipoteca: Euro 121.174,00
  importo capitale: Euro 60.587,00

  Riferito limitatamente a:
  Quota **4/6** della piena proprietà di:
  Comune di Limone Piemonte:
  Catasto Fabbricati
  - foglio 2, particella 185, subalterno 151 - Cat. A/2 (*Non oggetto della presente procedura esecutiva e non più in capo agli esecutati)*
  - foglio **2**, particella **185**, subalterno **92** - Cat. **C/6** (***Oggetto della presente procedura esecutiva***)

  A margine della predetta ipoteca risulta le seguente annotazione:
  - Annotazione per ***Restrizione di beni***
    presentata in data 15/09/2017 - Reg. Gen. n. 8826 - Reg. Part. n. 1037
    in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cuneo il 05/06/2017 - Rep. n. 429/17
    Col presente atto giudiziario il giudice dell'esecuzione, con decreto di trasferimento ha disposto l'assegnazione dell'infra descritto bene all'aggiudicatario ed ha contestualmente ordinato la cancellazione parziale della predetta ipoteca sul seguente immobile:
    Comune di Limone Piemonte
    - foglio 2, particella 185, subalterno 151 - Cat. A/2.

Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff

- Iscrizione giudiziale (Attiva)
  derivante da: Decreto ingiuntivo
  a favore di
  [redacted] – **quota 1/1**
  contro
  1) [redacted] **- quota 1/6;**
  2) [redacted] **- quota 4/6;**
  3) [redacted] **- quota 1/6,**
  a firma di: Tribunale di San Remo (IM) in data 11/05/2012 - Rep. n. 133/2012
  iscritta a: Cuneo in data 18/05/2012 - Reg. Gen. n. 5344 - Reg. Part. n. 530
  importo ipoteca: Euro 100.000,00
  importo capitale: Euro 74.082,04

  Riferito limitatamente a:
  Quota **1/1** della piena proprietà di:
  Comune di Limone Piemonte:
  Catasto Fabbricati
  - foglio **2**, particella **185**, subalterno **92** - Cat. **C/6** (***Oggetto della presente procedura esecutiva***)
  - foglio 2, particella 185, subalterno 151 (ex Mapp. 178 sub. 20) - Cat. A/2 (*Non oggetto della presente procedura esecutiva e non più in capo agli esecutati)*

  A margine della predetta ipoteca risulta le seguente annotazione:
  - Annotazione per ***Restrizione di beni***
    presentata in data 15/09/2017 - Reg. Gen. n. 8827 - Reg. Part. n. 1038
    in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cuneo il 05/06/2017 - Rep. n. 429/17
    Col presente atto giudiziario il giudice dell'esecuzione, con decreto di trasferimento ha disposto l'assegnazione dell'infra descritto bene all'aggiudicatario ed ha contestualmente ordinato la cancellazione parziale della predetta ipoteca sul seguente immobile:
    Comune di Limone Piemonte
    - foglio 2, particella 185, subalterno 151 - Cat. A/2.

- Iscrizione giudiziale (Attiva)
  derivante da: Decreto ingiuntivo
  a favore di
  [redacted] – **quota 1/1**
  contro
  1) [redacted] **- quota 1/6;**
  2) [redacted] **- quota 4/6;**

Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff

3) M[redacted] - quota 1/6,
a firma di: Tribunale di San Remo (IM) in data 06/06/2012 - Rep. n. 90/2012
iscritta a: Cuneo in data 12/07/2012 - Reg. Gen. n. 7311 - Reg. Part. n. 716
importo ipoteca: Euro 50.000,00
importo capitale: Euro 34.110,65

Riferito limitatamente a:
Quota **1/1** della piena proprietà di:
Comune di Limone Piemonte:
Catasto Fabbricati
- foglio **2**, particella **185**, subalterno **92** - Cat. **C/6** (***Oggetto della presente procedura esecutiva***)
- foglio 2, particella 185, subalterno 151 (ex Mapp. 178 sub. 20) - Cat. A/2 (*Non oggetto della presente procedura esecutiva e non più in capo agli esecutati)*

A margine della predetta ipoteca risulta le seguente annotazione:
- Annotazione per ***Restrizione di beni***
  presentata in data 15/09/2017 - Reg. Gen. n. 8828 - Reg. Part. n. 1039
  in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cuneo il 05/06/2017 - Rep. n. 429/17
  Col presente atto giudiziario il giudice dell'esecuzione, con decreto di trasferimento ha disposto l'assegnazione dell'infra descritto bene all'aggiudicatario ed ha contestualmente ordinato la cancellazione parziale della predetta ipoteca sul seguente immobile:
  Comune di Limone Piemonte
  - foglio 2, particella 185, subalterno 151 - Cat. A/2.

- Iscrizione legale (Attiva)
  derivante da: Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
  a favore di
  [redacted] **– quota 1/6**
  contro
  [redacted] **- quota 1/6**
  a firma di: Equitalia Nord S.P.A. di Milano (MI) in data 29/01/2013 - Rep. n. 318/5213
  iscritta a: Cuneo in data 07/02/2013 - Reg. Gen. n. 1337 - Reg. Part. n. 99
  importo ipoteca: Euro 420.106,06
  importo capitale: Euro 210.053,03

  Riferito limitatamente a:
  Quota **1/6** della piena proprietà di:
  Comune di Limone Piemonte:
  Catasto Fabbricati
  - foglio 2, particella 185, subalterno 151 - Cat. A/2 (*Non oggetto della presente procedura esecutiva e non più in capo agli esecutati)*
  - foglio **2**, particella **185**, subalterno **92** - Cat. **C/6** (***Oggetto della presente procedura esecutiva***)

  A margine della predetta ipoteca risulta le seguente annotazione:

Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff

- Annotazione per ***Restrizione di beni***
  presentata in data 15/09/2017 - Reg. Gen. n. 8829 - Reg. Part. n. 1040
  in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cuneo il 05/06/2017 - Rep. n. 429/17
  Col presente atto giudiziario il giudice dell'esecuzione, con decreto di trasferimento ha disposto l'assegnazione dell'infra descritto bene all'aggiudicatario ed ha contestualmente ordinato la cancellazione parziale della predetta ipoteca sul seguente immobile:
  Comune di Limone Piemonte
  - foglio 2, particella 185, subalterno 151 - Cat. A/2

- Iscrizione legale (Attiva)
  derivante da: Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973)
  a favore di
  [redacted] – **quota 1/6**
  contro
  [redacted] **- quota 1/6**
  a firma di: Equitalia Nord S.P.A. di Milano (MI) in data 16/12/2014 - Rep. n. 666/5214
  iscritta a Cuneo in data 17/12/2014 - Reg. Gen. n. 10350 - Reg. Part. n. 1256
  importo ipoteca: Euro 146.145,88
  importo capitale: Euro 73.072,94

  Riferito limitatamente a:
  Quota **1/6** della piena proprietà di:
  Comune di Limone Piemonte:
  Catasto Fabbricati
  - foglio 2, particella 185, subalterno 151 - Cat. A/2 (*Non oggetto della presente procedura esecutiva e non più in capo agli esecutati)*
  - foglio **2**, particella **185**, subalterno **92** - Cat. **C/6** (***Oggetto della presente procedura esecutiva***)

  A margine della predetta ipoteca risulta le seguente annotazione:
  - Annotazione per ***Restrizione di beni***
    presentata in data 15/09/2017 - Reg. Gen. n. 8830 - Reg. Part. n. 1041
    in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cuneo il 05/06/2017 - Rep. n. 429/17
    Col presente atto giudiziario il giudice dell'esecuzione, con decreto di trasferimento ha disposto l'assegnazione dell'infra descritto bene all'aggiudicatario ed ha contestualmente ordinato la cancellazione parziale della predetta ipoteca sul seguente immobile:
    Comune di Limone Piemonte
    - foglio 2, particella 185, subalterno 151 - Cat. A/2

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento 1** derivante da:
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  a favore di

Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff

[redacted] **- quota 4/6**
contro
[redacted] **- quota 4/6**
a firma di: Ufficiale Giudiziario di Cuneo in data 20/04/2015 - Rep. n. 1415
trascritto a: Cuneo in data 18/05/2015 - Reg. Gen. n. 4081 - Reg. part. n. 3276

Riferito limitatamente a:
Quota **4/6** della piena proprietà di:
Comune di Limone Piemonte:
Catasto Fabbricati
- foglio 2, particella 185, subalterno 151 - Cat. A/2 (*Non oggetto della presente procedura esecutiva e non più in capo agli esecutati)*
- foglio **2**, particella **185**, subalterno **92** - Cat. **C/6** (***Oggetto della presente procedura esecutiva***)

A margine della predetta trascrizione pregiudizievole risulta le seguente annotazione:
- Annotazione per ***Restrizione di beni***
  presentata in data 15/09/2017 - Reg. Gen. n. 8831 - Reg. Part. n. 1042
  in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cuneo il 05/06/2017 - Rep. n. 429/17
  Col presente atto giudiziario il giudice dell'esecuzione, con decreto di trasferimento ha disposto l'assegnazione dell'infra descritto bene all'aggiudicatario ed ha contestualmente ordinato la cancellazione parziale del predetto pignoramento sul seguente immobile:
  Comune di Limone Piemonte
  - foglio 2, particella 185, subalterno 151 - Cat. A/2.

- **Pignoramento 2** derivante da:
  ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
  a favore di
  [redacted] **- quota 2/6**
  contro
  1) [redacted] **- quota 1/6**
  2) [redacted] **- quota 1/6**
  a firma di: Ufficiale Giudiziario di Cuneo in data 13/05/2015 - Rep. n. 1414
  trascritto a: Cuneo in data 29/05/2015 - Reg. Gen. n. 4559 - Reg. part. n. 3648

  Riferito limitatamente a:
  Quota **2/6** della piena proprietà di:
  Comune di Limone Piemonte:
  Catasto Fabbricati
  - foglio 2, particella 185, subalterno 151 - Cat. A/2 (*Non oggetto della presente procedura esecutiva e non più in capo agli esecutati)*

Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff

- foglio **2**, particella **185**, subalterno **92** - Cat. **C/6** (***Oggetto della presente procedura esecutiva***)

A margine della predetta trascrizione pregiudizievole risulta le seguente annotazione:

- Annotazione per ***Restrizione di beni***
  presentata in data 15/09/2017 - Reg. Gen. n. 8832 - Reg. Part. n. 1043
  in forza di atto giudiziario emesso dal Tribunale di Cuneo il 05/06/2017 - Rep. n. 429/17
  Col presente atto giudiziario il giudice dell'esecuzione, con decreto di trasferimento ha disposto l'assegnazione dell'infra descritto bene all'aggiudicatario ed ha contestualmente ordinato la cancellazione parziale del predetto pignoramento sul seguente immobile:
  Comune di Limone Piemonte
  - foglio 2, particella 185, subalterno 151 - Cat. A/2.

Pignoramento 3 derivante da
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (In forza di decreto ingiuntivo n. 1322/2025 emesso il 10/11/2025 dal Giudice di Pace di Cuneo immediatamente esecutivo, notificato, unitamente all'atto di precetto, alla Sig.ra [redacted] in data 02/12/2025, alla Sig.ra [redacted] in data 06/12/2025 ed al Sig. [redacted] in data 02/01/2026, per il pagamento della somma di Euro 10.095,76 oltre successive occorrende)
a favore di
[redacted] **- quota 1/1**
contro
1) [redacted] **- quota 4/6**
2) [redacted] **- quota 1/6**
3) [redacted] **- quota 1/6**
a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 06/03/2026 - Rep. n. 37/2026
trascritto a: Cuneo in data 25/03/2026 - Reg. Gen. n. 2794 - Reg. part. n. 2283

Riferito limitatamente a:
Quota **1/1** della piena proprietà di:
Comune di Limone Piemonte:
Catasto Fabbricati
- foglio **2**, particella **185**, subalterno **92** - Cat. **C/6**.

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna***

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna***

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff

Premesso che gli unici elaborati grafici rappresentanti il piano interrato del fabbricato compendiante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono quelli allegati alla Concessione Edilizia n. 88/1981 del 21/04/1981, all'atto del sopralluogo effettuato in data 09/07/2026 sono state riscontrate le seguenti irregolarità edilizie relative non solo all'unità oggetto di esecuzione, ma anche alle parti comuni dell'intero piano interrato:

- Diversa posizione del portone di ingresso;
- Diversa distribuzione dei posti auto dell'intero piano interrato e dell'area di manovra comune;
- Diverso posizionamento dei pilastri dell'intero piano interrato
- Diversa posizione della scala di emergenza;
- Modifica del posizionamento e delle dimensioni delle aperture verso valle

Regolarizzazione
In associazione con tutti gli altri condomini si dovrà provvedere a:

- Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, tramite professionista abilitato, una richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria completa di denuncia postuma strutturale e relativo collaudo delle opere oggetto di sanatoria;
- Essendo l'immobile sottoposto a vincolo paesaggistico, dovrà inoltre essere richiesto, sempre tramite Tecnico abilitato, un accertamento di compatibilità paesaggistica.

Spese indicative per la regolarizzazione urbanistico edilizia
Le spese indicative a titolo di oblazione/sanzione e per la redazione delle pratiche di regolarizzazione edilizia, che competono all'unità immobiliare in oggetto (posto auto) in funzione dei millesimi generali di comproprietà, ammontano presuntivamente a: **€ 1.000,00**

4.3.2. Conformità catastale:
All'atto del sopralluogo effettuato in data 09/07/2026, rispetto alla situazione censita al N.C.E.U. sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Le due pareti esterne (quella laterale e quella sul fondo) risultano più sottili di quanto rappresentato inoltre è presente una vetrata continua non evidenziata.

Regolarizzazione
Le irregolarità riscontrate potranno essere regolarizzate tramite Denuncie di variazione catastale mediante pratica DOCFA

Spese indicative presunte per la regolarizzazione catastale
Le spese indicative per la redazione delle pratiche DOCFA potrebbero ammontare indicativamente a: **€ 500,00**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese indicative ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 60.00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 8 822.03**

Si precisa che:

- le spese medie annue (NON comprensive della voce "movimenti personali") sono state desunte dai rendiconti consuntivi di gestione 2023/24 e 2024/25 e dal preventivo spese individuale 2025/26;
- le spese scadute sono state desunte sommando gli importi non pagati dal proprietario e indicati nel preventivo di spese 2025/26;

rilasciati al sottoscritto dall'amministratore condominiale ed allegati alla presente.

Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff

Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:
Vedi Regolamento di condominio allegato alla presente relazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

L'unità immobiliare destinata a posto auto censita a catasto al foglio **2**, particella **185**, subalterno **92**, costituente il presente **Lotto 1**, è pervenuta in piena proprietà agli attuali proprietari:

1) [redacted]
*quota: **4/6***

2) [redacted]
*quota: **1/6***

3) [redacted]
*quota: **1/6***

tramite i seguenti atti:

A) **quota 1/2** della piena proprietà
pervenne ai Sig.ri:
1) [redacted] *(quota 1/3 di 1/2 = 1/6)*
2) [redacted] *(quota 1/3 di 1/2 =1/6)*
3) [redacted] *(quota 1/3 di 1/2 =1/6)*
proprietari dal 16/05/2007 ad oggi
in forza di:

1) ***DENUNCIA DI SUCCESSIONE*** - atto mortis causa del Sig. [redacted] nato a [redacted] e deceduto il [redacted]
denuncia registrata a: Imperia (IM) in data 14/05/2008 al n. 15 Volume 712
trascritta a: Cuneo in data 25/06/2008 - Reg. Gen. n. 6748 - Reg. Part. 5270

2) ***ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'*** del defunto Sig. [redacted] nato a [redacted] e deceduto il [redacted] ai sensi degli art. 2648, 2650, 2660 del C.C. in base al decreto di trasferimento del Tribunale di Cuneo del 05/06/2017 - Rep. 429/17 trascritto in data 27/07/2017 ai nn. 7563/5718
trascritta a: Cuneo in data 03/04/2026 - Reg. Gen. n. 3210 - Reg. Part. 2625

B) **quota 1/2** della piena proprietà
pervenne alla Sig.ra:
[redacted] *(quota 1/2 equivalente a 3/6)*
da data antecedente il ventennio ad oggi
in forza di: ***ATTO DI COMPRAVENDITA***
a firma di: Dottor Amedeo Franco, Notaio in Imperia in data 07/11/1998 - Rep. n. 98126
trascritto a: Cuneo in data 27/11/1998 - Reg. Gen. n. 10401 - Reg. Part. n. 8369

Col presente atto i Sig.ri [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted] (precedenti proprietari) hanno venduto ai Sig.ri [redacted] (in seguito deceduto il [redacted]) per la quota di 1/2 ciascuno i seguenti immobili:

Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff

Descrizione come da Titolo di provenienza:
*in Comune di **Limone Piemonte**, Vallone San Giovanni, Località Milliborghi, Via del Bricco (o Via Nuova):*
- *posto auto facente parte del fabbricato Villeggio del Sole" casa "A", ubicato al piano seminterrato, distinto con il numero interno 24/A e precisamente il primo a sinistra entrando, a principali confini : da un lato corsia di manovra e da due lati muri perimetrali.*

descritto al N.C.E.U. come segue:
Foglio 2, mappale 185 sub. 92 - Via del Bricco - Piano S, Int. A24 - Z.C. U, Cat. C6, cl. 4, mq 12.
- altra unità immobiliare (foglio 2, particella 185, subalterno 151 - Cat. A/2) *Non oggetto della presente procedura esecutiva e non più in capo agli esecutati.*

Di seguito di riportano alcune dichiarazioni trascritte sul titolo di provenienza:
- *La proprietà immobiliare è venduta dalla parte venditrice alla parte acquirente con garanzia da evizione, con immediata trasmissione del pieno dominio e possesso, come cosa propria franca e libera da pesi ed ipoteche e con tutti i diritti, servitù attive e passive inerenti, azioni, pertinenze, accessi e passaggi soliti e fin qui usati e praticati.*
- *La proprietà immobiliare è compravenduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e come tenuta e posseduta dalla parte venditrice alla quale pervenne per il seguente decreto di trasferimento in capo ai Sig.ri* [redacted] *e* [redacted]*: Decreto di Trasferimento del Tribunale di Asti in data 18 aprile 1990 rep. n. 348, registrato ad Asti il 23 aprile 1990 al n. 700 e trascritto a Cuneo il 30 aprile 1990 ai numeri 2472/3118.*
- *Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà pari a millesimi 0,30 per il posto auto su tutti gli spazi, vani, enti, servizi ed impianti che sono comuni allo stabile di cui trattasi, per legge, uso, destinazione.*
- *Dichiara la parte venditrice che le entità immobiliari in oggetto sono state edificate in forza delle licenze edilizie rilasciate dal comune di Limone Piemonte in data 14 giugno 1975 numeri 721 e 722 e successive varianti in data 16 novembre 1977 numeri 31 e 32 e sono state dichiarate abitabili e agibili in data 19 novembre 1982.*
- *Dichiara e garantisce la parte venditrice che le entità immobiliari in oggetto non necessitano di concessioni in sanatoria, non sono state oggetto di provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 28 febbraio 1985 numero 47 e successive modificazioni, in una parole non esistono cause che ne impediscano la commerciabilità e sono in regola con le vigente normativa urbanistica.*

6. PRATICHE EDILIZIE:

Per la costruzione del **fabbricato Casa "A"** (denominato "IL SOLE" all'epoca dei provvedimenti autorizzativi), **facente parte dell'attuale complesso denominato Condominio "VILLAGGIO DEL SOLE"**, compendiante l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono stati rilasciati dal Comune di Limone Piemonte i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- **Licenza di Costruzione n. 720/1975 del 14/06/1975**
  per lavori di: Nuova costruzione di un fabbricato di civile abitazione "IL SOLE" da erigersi Loc. San Giovanni (foglio 2, mappale 185 ecc.)
  intestata a: [redacted].
  Licenza di Costruzione richiesta in data 07/04/1975 rilasciata in data 14/06/1975 n. 720/1975

- **Concessione Edilizia n. 31/1977 del 16/11/1977**
  per lavori di: Variante planimetrica di cui alla Licenza edilizia n. 720 del 14/06/1975 per la costruzione di un fabbricato di civile abitazione "IL SOLE" in Località San Giovanni (foglio 2, mappale 185 ecc.)

Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff

intestata a: [redacted].
Concessione Edilizia (L.10/1977) richiesta in data 21/07/1977 rilasciata in data 16/11/1977 n. 31/1977
In seguito la licenza Edilizia n. 720/1975 e la successiva variante 31/1977 sono state volturate dapprima al Sig. [redacted] in data 17/09/1979 ed in seguito al Sig. [redacted] in data 17/10/1980.

- **Concessione Edilizia n. 88/1981 del 21/04/1981**
  per lavori di: Lavori in variante di cui alla Licenza edilizia n. 720 del 14/06/1975 e successiva Concessione edilizia n. 31 del 16/11/1977 per la costruzione di un fabbricato denominato "IL SOLE" in Località San Giovanni (foglio 2, mappale 185 ecc.)
  intestata a: [redacted].
  Concessione Edilizia (L.10/1977) richiesta in data 20/02/1981 rilasciata in data 21/04/1981 n. 88/1981

- **Concessione Edilizia n. 5/1982 del 02/02/1982**
  per lavori di: Ulteriore variante in corso d'opera nel complesso denominato "IL SOLE" di cui alla Licenza edilizia n. 720/75 e successiva, consistente nel collegamento mediante scalette del tipo retrattile tra i vani abitabili del secondo piano e i vani non abitabili del piano sottotetto in Località San Giovanni (foglio 2, mappale 185 e seguenti)
  intestata a: [redacted].
  Concessione Edilizia (L.10/1977) richiesta in data 02/12/1981 rilasciata in data 02/02/1982 n. 5/1982

- **Certificato di Abitabilità - P.E. 488/1982 del 19/11/1982**
  per lavori di: Costruzione di nuovo complesso edilizio "IL SOLE"
  intestato a: [redacted].
  Certificato di Abitabilità richiesto in data 12/11/1982 rilasciato in data 19/11/1982

Si segnala inoltre:
- *Inizio lavori: 17/07/1976*
- *Fine lavori: 12/11/1982*
- *Certificato di prevenzione incendi (relativo all'autorimessa) rilasciato in data 03/09/1982*
- *Collaudo Statico delle strutture in C.A. depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cuneo in data 14/10/1981 - Pratica 150/79*

Descrizione
Posto auto (foglio **2**, particella **185**, subalterno **92**)
di cui al punto **A**

Nel complesso residenziale denominato Condominio VILLAGGIO DEL SOLE sito in Limone Piemonte, Via San Giovanni 42, piena proprietà per la quota di 1/1 di **n. 1 posto auto** entro autorimessa condominiale

Composto da:
unità immobiliare facente parte del complesso immobiliare denominato condominio "VILLAGGIO DEL SOLE", composto da tre corpi di fabbrica a destinazione residenziale Casa A - B - C edificati a più piani fuori terra e due seminterrati tra il 1975 ed il 1982 ed un corpo D destinato a soli box auto e più precisamente:
Posto auto dislocato al piano secondo seminterrato dell'edificio Casa A, contraddistinto con la sigla PA24A ed avente le seguenti caratteristiche dimensionali:

Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff

- profondità: circa mt 4,50
- larghezza: variabile da circa mt 2,75 a circa mt 2,45 sul fondo
- altezza utile: mt. 2,30 (mt 2,10 sotto trave ribassato)
- Superficie: circa mq 12
- Capacità di parcamento: n. 1 autovettura

A quanto sopra descritto compete una proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni in ragione di 0,40/millesimi relativi all'intero complesso A-B-C-D ed in ragione di 1,00/millesimi relativi al solo edificio Casa A. Detti millesimi sono stati desunti rispettivamente dalla Tabella A e B millesimi generali del Regolamento di Condominio allegato alla presente.
L'intero piano destinato ad autorimessa risulta chiuso da un portone ad apertura scorrevole elettrica con porta di emergenza integrata dotata di maniglione a spinta.
L'accesso all'intero complesso immobiliare avviene tramite strada privata asfaltata che si diparte da Via San Giovanni e termina a ridosso del portone di accesso alle autorimesse dell'edificio Casa A. Detta strada privata è chiusa mediante sbarra ad apertura elettrica.

Caratteristiche costruttive
Il fabbricato risulta essere stato realizzato con tipologia strutturale costituita da fondazioni, muri interrati contro terra e pilastri in C.A., solaio di copertura in corrispondenza del posto auto in getto pieno con soprastante guaina impermeabile ardesiata, solai dei piani superiori e di coperture degli edifici in latero cemento.
Pavimento dell'autorimessa in battuto di cemento color rosso, parete sul fondo del posto auto in muratura intonacata dotata di vetrata continua in ferro e vetri semplici.

Dotazione impiantistiche
Dal punto di vista impiantistico di rileva la presenza dei seguenti impianti:
- impianto elettrico di illuminazione, nelle parti comuni

Stato di manutenzione e conservazione dell'immobile
Dal sopralluogo effettuato in data 09/07/2026 e come appare evidente dalle fotografie allegate, il posto auto in oggetto così come l'intero piano destinato ad autorimessa, tenuto anche in considerazione della sua destinazione d'uso, risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione.
Si segnala solo la presenza di qualche fessura nella pavimentazione in battuto di cemento dovuta principalmente ai ritiri originari del calcestruzzo in fase di asciugatura ed alcuni ripristini della pavimentazione dovuti a posa di sottoservizi, che non precludono l'uso dell'intero piano interrato.

Identificativi catastali
Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:
intestata a: 1) [redacted] - proprietà **4/6**
2) [redacted] - proprietà **1/6**
3) [redacted] - proprietà **1/6**

Catasto fabbricati:
- foglio **2** mappale **185** subalterno **92**, categoria C/6, classe 4, superficie catastale 12 mq, composto da vani 12 mq, posto al piano S1 - Interno A24, - rendita: Euro 79,95

Note:
Di seguito di riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione dell'attuale particella **"Fg. 2, mapp. 185, sub 92 - cat. C/6"**
1) L'unità immobiliare venne originariamente costituita a catasto urbano con pratica del 29/10/1982 in atti dal 30/06/1987 n. 10745/1985 come categoria C00.

Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff

2) con variazione del 29/10/1982 in atti dal 08/06/1992 - Classamento (n. 10745.1/1982) venne costituita l'attuale particella
foglio 2, particella 185, subalterno 92 - Cat. C/6 *(autorimessa - posto auto)* ***12 mq***

In seguito, ad esclusione del quadro tariffario, della toponomastica e dell'inserimento in visura dei dati di superficie, non sono state apportate variazioni .
Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Coerenze:
Area di manovra comune, altro posto auto (interno 23) e muro perimetrale su due lati.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore vigente:
in forza di delibera in forza di delibera Deliberazione della Giunta Regionale n. 28-15316 del 12/04/2005 per l'approvazione del P.R.G.C; Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 12/10/2023 per l'approvazione della variante parziale n. 40 e Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 17/04/2024 per l'approvazione della Variante Strutturale 2024 PAI

L'immobile è identificato nella zona **R2 – Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita**

Norme tecniche ed indici: Art. 15 delle N.T.A.

Classi Geologiche:
l'area di pertinenza su cui insiste l'intero edificio (Fg. 2, mapp 185) ricade in parte Classe IIb, in parte classe III non differenziata ed in parte in classe IIIb1 - Art. 33

Altri vincoli:
- AST - immobili e/o aree soggetti a norme specifiche - Art. 37
- Zone boscate (vincolo paesaggistico)
- Vincolo idrogeologico
- Percorso fuori pista
- Centro Abitato

Vedi Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente Relazione di perizia.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Posto auto	Sup. reale netta	12,00	1,00	12,00
	Sup. reale netta	**12,00**		**12,00**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:
- tipologia: Fondazioni continue perimetrali e plinti interni isolati,
- materiale: c.a.,
- condizioni: buone - Collaudo Statico delle strutture in C.A. depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cuneo in data 14/10/1981 - Pratica 150/79.

Riferito limitatamente a: Intero fabbricato.

Strutture verticali:
- materiale: Murature interrate contro terra in C.A. e pilastri centrali e perimetrali in C.A.,
- condizioni: buone - Collaudo Statico delle strutture in C.A. depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cuneo in data 14/10/1981 - Pratica 150/79.

Riferito limitatamente a: Intero fabbricato.

Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff

Travi: materiale: c.a.,
condizioni: buone - Collaudo Statico delle strutture in C.A. depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cuneo in data 14/10/1981 - Pratica 150/79.
Riferito limitatamente a: Intero fabbricato.

Solai: tipologia: solaio di copertura in corrispondenza del posto auto in getto pieno con soprastante guaina impermeabile ardesiata, solai dei piani superiori e di coperture degli edifici in latero cemento,
condizioni: buone - Collaudo Statico delle strutture in C.A. depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Cuneo in data 14/10/1981 - Pratica 150/79.
Riferito limitatamente a: Intero fabbricato.

Componenti edilizie e costruttive:

Portone di ingresso: tipologia: anta scorrevoli ad apertura elettrica,
materiale: alluminio effetto legno,
accessori: porta di emergenza con maniglione antipanico integrata nel portone,
condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: Portone comune di accesso all'autorimessa.

Pareti esterne: materiale: Pareti contro terra in C.A. - Pareti verso l'esterno in laterizio intonacato,
coibentazione: inesistente,
condizioni: buone.
Riferito limitatamente a: Pareti dell'intera autorimessa.

Infissi esterni: tipologia: Finestre continue,
materiale: ferro con vetri semplici,
protezione: inesistente,
condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: Finestre dell'intera autorimessa.

Pavim. Interna: materiale: Pavimento in battuto di cemento colorato di rosso,
condizioni: Si segnala solo la presenza di qualche fessura nella pavimentazione in battuto di cemento dovuta principalmente ai ritiri originari del calcestruzzo in fase di asciugatura ed alcuni ripristini della pavimentazione dovuti a posa di sottoservizi, che non precludono l'uso dell'intero piano interrato.
Riferito limitatamente a: Pavimento dell'intera autorimessa.

Impianti:

Elettrico: tipologia: Impianto di illuminazione entro canaline a vista,
tensione: 220V,
condizioni: sufficienti.
Riferito limitatamente a: Impianto di illuminazione comune dell'intera autorimessa.

Accessori: ***nessuno***

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff

Col fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, si è ritenuto doveroso procedere ad una valutazione "a corpo", attribuendo valori medi di mercato, correlati alla zona presa in considerazione. Il metodo che si è utilizzato è quello sintetico comparativo, considerando la situazione locale, ma apportando le correzioni del caso, dovute a differenze intrinseche ed estrinseche che ogni immobile possiede.
I parametri che hanno influenzato il prezzo finale del bene sono legati a:
- localizzazione dell'immobile,
- esposizione,
- condizioni statiche ed igieniche,
- livello di rifiniture e tipologia di materiali utilizzati,
- stato d'uso e manutenzione,
- l'anno di costruzione e degli ultimi interventi di manutenzione o ristrutturazione, dai quali si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia di costruttiva caratteristica,
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsivoglia gravame,
- la regolarità urbanistica e catastale,
- l'ambito del P.R.G.C. in cui gli immobili ricadono,
- la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta, di beni similabili o surrogabili

8.2. Fonti di informazione
Catasto di: Cuneo,
Conservatoria dei Registri Immobiliari di: Cuneo,
Agenzia delle Entrate: Mondovì
Ufficio tecnico di: Limone Piemonte,
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Limone Piemonte

8.3. Valutazione corpi
A. Posto auto (foglio **2**, particella **185**, subalterno **92**)

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

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Posto auto	12,00	€ 1.500,00	€ 18.000,00
	12,00		**€ 18.000,00**

- Valore corpo: **€ 18.000,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 18.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 18.000,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie netta	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	**Posto auto**	12,00	€ 18.000,00	**€ 18.000,00**

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.700,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale **€ 1.500,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente **Nessuno**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura: **€ 15.300,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente: **€ 13.800,00**

Relazione lotto 001 creata in data 31/07/2026
Codice documento: E043-26-000037-001

il perito
Ing. Mauro Abbona



Firmato Da: ABBONA MAURO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3a2dff