
TRIBUNALE DI CUNEO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

contro

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]

N. Gen. Rep. **000081/2025**

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 Mondovì al N. 20
C.F. BBNMRA48P30C792U- P.Iva 01876030048

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



contro

1)
2)
3)**Beni in Limone Piemonte (Cuneo) – Via Saret Limonetto n. 1
Lotto 001**

Quota 1/1 della piena proprietà di:
Fabbricato residenziale - CHALET - foglio 51, particella 488, subalterno 3
Appezamento di terreno - foglio 51, particella 328

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **fabbricato residenziale - CHALET** e piccolo **appezamento di terreno** pertinenziale, non adiacente, di 17 mq, sito in Limone Piemonte, Via Saret Limonetto n. 1

Composto da:

1) CHALET

Fabbricato da cielo a terra a destinazione residenziale tipo **CHALET**, posto nella frazione di Limonetto, a 3 km circa dal centro di Limone Piemonte (Comune della Val Vermentagna), completamente ristrutturato tra il 2011 ed il 2013, libero su quattro lati ed elevato su più livelli articolati come segue:

- *Piano terreno*: ampio locale cantina con stufa a legna, scala a chiocciola centrale per la comunicazione con la zona giorno del piano primo ed un piccolo cortile costituito da una striscia di circa mq 18,5 e di larghezza variabile dai 50 ai 100 cm corrente sui lati Est e Nord
Altezza utile: 2,35 mt.
- *Piano primo*: ingresso living in soggiorno/pranzo con angolo cottura e caminetto, una camera con balcone, un bagno (dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia) un disimpegno, un locale centrale termica utilizzato anche come cantina, due scale per l'accesso a due porzioni di piano secondo ed un terrazzo con accesso dal soggiorno;
Altezza utile: 2,55 mt. in tutti i locali ad esclusione del locale caldaia che risulta 1,95 mt.
- *Piano secondo*: costituito dalle precitate due porzioni, adiacenti ma non comunicanti tra loro ed accessibili dalle rispettive scale in partenza dal piano primo, così suddivise: la prima porzione a valle composta da un ampio soppalco con affaccio sull'angolo cottura del soggiorno piano primo, una camera, un balcone accessibile sia dalla camera che dal soppalco, ed un bagno (dotato di doppio lavandino, vaso, bidet e doccia); la seconda porzione a monte è composta da una camera, un bagno (dotato di lavandino, vaso e doccia), scala per l'accesso al piano terzo ed un piccolo cortile sul lato ovest di circa mq. 6,50;
Altezza utile: variabile da mt. 1,90 a mt. 3,00 nella prima a valle porzione - mt 2,69 nella seconda porzione.
- *Piano terzo*: sala multiuso con caminetto, accessibile dalla porzione di monte ed attualmente utilizzata come secondo salotto, e due balconi con affaccio sopra i tetti della porzione di valle.
Altezza utile: variabile da mt. 2,38 a mt. 2,95.

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, muri interni, scale, terrazzo, balconi, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dalla scheda planimetrica catastale pari a circa mq. 286,70

così suddivisa:

Piano terreno: mq. 61,35

Piano Primo: mq. 98,25 di cui

- mq. 67,60 relativi ai locali abitativi
- mq. 20,35 relativi al locale C.T. e disimpegno
- mq. 8,95 relativi al terrazzo
- mq. 1,35 relativi al balcone

Piano Secondo: m. 92,50 di cui

- mq. 85,80 relativi ai locali abitativi
- mq. 6,70 relativi al balcone



contro

1)
2)
3)

Piano Terzo: m. 34,60 di cui

- mq. 29,60 relativi ai locali abitativi
- mq. 5,00 relativi ai due balconi

Il fabbricato è raggiungibile a piedi tramite la strada comunale Via Saret, in parte asfaltata ed in parte sterrata, che si diparte dall'ampio parcheggio pubblico posto a circa 100 metri. L'accesso principale, quello che conduce all'angolo cottura del soggiorno, avviene direttamente dal terrazzo posto a ridosso della strada comunale.

Sono inoltre presenti altri tre accessi secondari che conducono, uno al locale cantina del piano terreno, uno al disimpegno del locale caldaia del piano primo e l'ultimo al disimpegno del piano secondo.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato risulta essere costituito da due blocchi di fabbrica, comunicanti tra loro solo al piano primo, di cui uno, quello a monte soprastante il locale caldaia, oggetto di demolizione e ricostruzione e l'altro, a valle, oggetto di ristrutturazione completa con rifacimento dei solai intermedi, del tetto e delle porzioni di muratura precarie.

Il primo blocco, quello a monte oggetto di demolizione e ricostruzione, risulta essere stato realizzato con travi di fondazione perimetrali continue, pilastri e muri fino al primo piano in C.A., solaio del primo orizzontamento (quello sopra il locale caldaia) in getto pieno di calcestruzzo, solaio del secondo orizzontamento con struttura lignea poggianti su travi perimetrali in C.A. e sovrastante getto di cls ancorato alle travi in legno con connettori metallici, solaio di copertura a struttura lignea poggianti anch'esso su travi perimetrali in C.A., balconi e scale a struttura lignea.

Il secondo blocco, quello a valle oggetto di ristrutturazione pesante, risulta essere costituito da fondazioni in muratura di pietra sottomurate in C.A., murature portanti in pietra, solai di interpiano con struttura lignea poggianti sulle murature portanti perimetrali e solaio di copertura a struttura lignea poggianti su cordolo perimetrale in C.A., terrazzo, balconi e scale a struttura lignea.

Le finiture, di entrambi i blocchi, risultano le seguenti:

- pareti esterne realizzate in parte con muratura portante in pietra (blocco a valle) ed in parte a cassa vuota con paramento esterno in pietra locale a vista (blocco a monte);
- manto di copertura interamente in Lose di pietra di Luserna con gronde e pluviali in lamiera ed elementi paraneve in tronchi di legno;
- architravi in legno a vista su serramenti;
- davanzali esterni in pietra di Luserna ed in legno quelli interni;
- pareti interne in parte in pietra a vista, in parte rivestite in legno ed in parte intonacate e tinteggiate;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera; quelli del piano terra dotati di inferiate; quello del soggiorno dotato di scuro in legno massello;
- ingresso alla cucina ed al vano scala a ridosso del locale C.T. tramite portoncino in legno ad un battente;
- pavimento in pietra a spacco naturale nella locale cantina, in gres porcellanato nel locale C.T. ed in legno in tutti i restanti locali;
- porte interne in legno a battente;

Dotazione impiantistiche

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di illuminazione, prese forza motrice e impianto di terra sottotraccia in tutti i locali - tensione 220 V;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaietta murale a condensazione da 24 kW a metano installata nel locale Centrale termica del piano primo e terminali costituiti da radiatori in alluminio;
- impianto idro-sanitario con alimentazione da acquedotto e scarico in fognatura comunale. L'acqua calda istantanea è prodotta dalla medesima caldaia a condensazione adibita al riscaldamento dei locali;
- impianto di allarme.



contro

- 1)
- 2)
- 3)

Stato di manutenzione e conservazione

Dal sopralluogo effettuato in data 07/10/2025 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero fabbricato, considerata anche la recente ristrutturazione di tipo pesante (2011/2013), si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Certificazione energetica (APE)

Dalla ricerca effettuata sul portale SIPEE (Sistema Informativo per le Prestazioni Energetiche degli Edifici) della Regione Piemonte è risultato che l'unità immobiliare in oggetto è già dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. **2025 109599 0033** del **11/04/2025** (scadenza **31/12/2026**) emesso dall'Ing. [REDACTED] di [REDACTED] di cui si allega copia.

Classe energetica dell'immobile: **G**

Indice di Prestazione Energetica (Epgl,nren): **382,82 kWh/mq anno**

2) APPEZZAMENTO DI TERRENO

Il terreno in oggetto, non adiacente al precitato chalet, ma separato dalla strada comunale Via Saret, è formato da un unico appezzamento (particella 328 - incolto sterile) di forma triangolare avente una superficie catastale pari a mq. 17.

In base al Piano Regolatore Generale Comunale, il terreno, che di fatto è occupato dal sedime della strada in parte sterrata ed in parte in pietra, è compreso in ambito **R1 - Complessi di interesse storico-artistico-ambientale** e risulta disciplinato, come anche il fabbricato, dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente relazione di perizia

Di seguito di riporta il punto 7 dell'art. 14 atto a regolamentare le aree libere:

- 7 *Le aree libere non sono edificabili ad eccezione dei volumi tecnici, che comunque per definizione non rientrano nel computo del volume, strettamente indispensabili per il superamento delle barriere architettoniche (rampe, ascensori, etc...); esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., per quanto specificamente previsto nel presente articolo e per eventuali autorimesse al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi, non contrastino con la realtà ambientale circostante.*

Accessori: nessuno

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

intestata a: 1)

- proprietà 1/6

2)

- proprietà 1/6

3)

- proprietà 4/6

Catasto fabbricati:

- foglio **51** mappale **448**, subalterno **3**, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 219 mq (212 mq escluse le aree scoperte), composto da 7,5 vani, posto al piano 1-2-3 - rendita: Euro 1.065,19.

Catasto terreni:

- foglio **51** mappale **448** qualità Ente Urbano, superficie catastale are 01 ca 23 - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.
- foglio **51** mappale **328** qualità Incolto sterile - superficie catastale are 00 ca 17 - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.



contro

1)
2)
3)

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione delle attuali particelle:

Fig. 51, mapp. 448, subalterno 3 - Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) di 7,5 vani

- 1) Il fabbricato e relativa area erano originariamente censiti a *catasto terreni*, sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977, come segue:
 - foglio 51, particella 308 - fabbricato rurale di are 0,46 (con diritto alla corte n. 329 del foglio 51)
 - foglio 51, particella 309 - fabbricato rurale di are 0,77 suddiviso in subalterni (sub. 1 con diritto alle corti n 78 e 329 del foglio 51 e sub 2)
- 2) con variazione del 14/07/2010 Pratica CN0248446, in atti dal 14/07/2010, presentata il 13/07/2010 (n. 248446.1/2010) il mappale 308 venne soppresso e costituita la seguente particella:
 - foglio 51, particella 448 - Ente urbano di are 0,46
- 3) con la medesima variazione del 14/07/2010 Pratica CN0248446, in atti dal 14/07/2010, presentata il 13/07/2010 (n. 248446.2/2010) il mappale 309 venne soppresso e accorpato al mappale 448 costituendo a catasto terreni l'attuale particella:
 - **foglio 51, particella 448 - Ente urbano di are 1,23**
- 4) con pratica DOCFA del 26/07/2010 Pratica n. CN0263179 in atti dal 26/07/2010 (n. 5763.1/2010) vennero costituiti i seguenti subalterni:
 - foglio 51, particella 448, subalterno 1 - Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) di 3 vani
 - foglio 51, particella 448, subalterno 2 - Cat. F/2 (unità collabente)
- 5) con variazione del 17/06/2015 Pratica n. CN0150925 in atti dal 17/06/2015 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 81243.1/2015) i subalterni 1 e 2 vennero soppressi e accorpati costituendo la seguente particella:
 - foglio 51, particella 448, subalterno 3 - Cat. F/4 (unità in corso di definizione)
- 6) con variazione del 12/07/2021 Pratica n. CN0064151 in atti dal 13/07/2021 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 14902.1/2021) venne variato il subalterno 3 - cat. F/4 e costituita l'attuale particella:
 - **foglio 51, particella 448, subalterno 3 - Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) di 7,5 vani**

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

"Fig. 51, mapp. 328 - terreno (incolto sterile) di are 0,17"

- 1) Originariamente la porzione di terreno (mapp. 328) di pertinenza del fabbricato era censito, sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977, come segue:
 - foglio 51, particella 328, fabbricato rurale di are 0,17 con la seguente annotazione: di stadio: *corte*
- 2) con tabella di variazione del 12/07/2010 Pratica n. CN0248259 in atti dal 13/07/2010 DIP.MOD.26 NUM. 245584/2010 (n. 4068.1/2010) fu variata la qualità da *Fabbricato rurale di are 0,17* a **Incolto sterile di are 0,17** con la seguente annotazione: *corte parificata*

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Coerenze:**Fabbricato mapp. 428**

Strada comunale su tre lati e mappali 311 e 475 del foglio medesimo 51 sul quarto lato (nord)

Terreno mapp. 328

Strada comunale e mappale 338 del medesimo foglio 51



contro

1)
2)
3)**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona: periferica (circa 7 km del centro di Limone Piemonte - Comprensorio sciistico riserva bianca) residenziale (normale) a traffico limitato (eccetto veicoli residenti, proprietari, locatari) con parcheggi buoni (a circa 100 metri dall'abitazione).

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): autobus: 200 metri,
ferrovia (Stazione Limone Piemonte): 8 km,

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta occupato saltuariamente dai Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di proprietari del bene

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

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

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

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

PRELIMINARE DI VENDITA

a favore di

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/1

contro

1)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/6

Regime patrimoniale: Separazione dei beni

2)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 4/6

3)

[REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota di 1/6

Regime patrimoniale: Separazione dei beni

a firma di: Dottor Fabi Antonio, Notaio in Gualdo Tadino (PG) in data 24/05/2022

- Rep. n. 102579/43970

registrato a: Perugia in data 27/05/2022 al n. 12647, serie 1T

trascritto a: Cuneo in data 27/05/2022 - Reg. Gen. n. 5718 - Reg. Part. n. 4553



contro

1)
2)
3)

Riferito limitatamente a:

INTERO LOTTO 1

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte, Via Saret Limonetto, 1:

Catasto fabbricati

- foglio 51, particella 448, subalterno 3 - Cat. A/2 -Abitazione di tipo civile di 7,5 vani

Catasto terreni

- foglio 51, particella 328 - terreno di are 0,17

Di seguito di riportano alcune dichiarazioni trascritte sul preliminare di vendita:

- I signori [redacted] e [redacted] per i diritti pari ad 1/6 ciascuno della proprietà e [redacted] per i diritti pari a 4/6 della proprietà ed insieme per l'intero promettono di vendere alla società "[redacted]" che promette di acquistare per sé o per persona o società da nominare al momento della stipulazione dell'atto definitivo, la piena proprietà di un fabbricato da cielo a terra a destinazione residenziale con piccolo appezzamento di terreno pertinenziale situato in Comune di Limone Piemonte, Via Saret Limonetto n. 1/3, composto da cantina e cortile al piano terra; soggiorno, bagno, disimpegno e centrale termica al piano primo; soppalco, due bagni e disimpegno al piano secondo; locale al piano terzo;
il tutto distinto nel Catasto dei Fabbricati al foglio 51, particella:
 - 448 sub 3, Via Saret Limonetto n. 1/3, piano 1-2-3, Categ. A/2, Classe 2, vani 7, superficie catastale mq. 219, rendita catastale euro 1.065,19;il terreno pertinenziale al catasto terreni al foglio 51, particella:
 - 328, incolt. ster., di mq 17;
- La parte promittente venditrice, attesta la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria depositata in catasto relativamente all'unità immobiliari oggetto della presente vendita, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale ed in particolare dichiara che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e/o da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.
- La compravendita verrà effettuata al prezzo di Euro 790.000,00 che verrà corrisposto come segue:
 - quanto ad Euro 50.000,00 a titolo di caparra confirmatoria che la parte promittente venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver ricevuto interamente prima della firma del presente preliminare e della quale, pertanto, rilascia corrispondente quietanza di saldo;
 - quanto al saldo pari ad Euro 740.000,00 alla stipula dell'atto definitivo di compravendita che dovrà essere stipulato presso il Notaio di fiducia della parte acquirente entro la data del 23 maggio 2025.
- I beni venduti saranno trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della compravendita, con tutte le accessioni e pertinenze, corrispondenti diritti azioni e ragioni, usi e diritti, servitù attive e passive.
- La parte promittente venditrice assume fin da ora le garanzie di legge, dichiarandolo libero da ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e diritti reali e personali a terzi spettanti, fatta eccezione per:
 - pignoramento immobiliare trascritto a Cuneo il 5 maggio 2022 al n. 3687 particolare a favore dello Studio Legale [redacted], contro [redacted] per i diritti lei spettanti;
 - ipoteca volontaria per apertura di credito iscritta a Cuneo il 25 ottobre 2019 al n. 1292 particolare a favore della Cassa di Risparmio di Fossano Spa per un ammontare ipotecario di euro 450.000,00 di cui euro 300.000,00 per capitale;



contro

1)
2)
3)

la parte promittente venditrice si impegna ad estinguere i relativi debiti da cui sono sorte le pregiudizievoli di cui sopra prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita.

In riferimento al presente preliminare di vendita si riferisce quanto segue:
premessi che

- il preliminare di vendita è stato trascritto in data 27/05/2022;
- in data 27/05/2025 sono spirati i tre anni dalla trascrizione del preliminare per la trascrizione della vendita definitiva e pertanto risulta cessato l'effetto prenotativo;
- in data 26/06/2025 è stato trascritto il pignoramento immobiliare a favore della Cassa di Risparmio di Fossano S.P.A.;
- l'art. 2645-bis c.c. al comma 3 recita:

"Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2)"

Ciò premesso si ritiene,

- che l'effetto prenotativo derivante dal preliminare di vendita trascritto in data 27/05/2022 risulta estinto per decorso del termine di cui all'art. 2645-bis 3° comma c.c.
- il preliminare di vendita **NON** è opponibile alla presente procedura.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva)
derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito
a favore di

- quota 1/1

contro

- 1) - quota 1/6
- 2) - quota 1/6
- 3) - quota 4/6

a firma di: Dottor Pilepich Barbara, notaio in Cuneo (CN) in data 25/10/2019 - Rep. n. 29409/9487

iscritta a: Cuneo in data 25/10/2019 - Reg. Gen. n. 10866 - Reg. Part. n. 1292

importo ipoteca: Euro 450.000,00

importo capitale: Euro 300.000,00

Riferito limitatamente a:

INTERO LOTTO 1

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

- Immobile, all'epoca dell'atto, in corso di definizione composto da soggiorno, anti bagno, bagno, zona notte e bagno posti a monte; ingresso, cantina, ripostiglio, centrale termica, sauna, cucina, soggiorno, antibagno, bagno, due camere, bagno, posti a valle.



contro

- 1)
- 2)
- 3)

censito a catasto fabbricati come segue:

foglio 51, particella 448, subalterno 3, Cat. F/4 - unità in corso di definizione

censito a catasto fabbricati come segue:

foglio 51, particella 448, subalterno 3, Cat. F/4 - unità in corso di definizione

- Appezamento di terreno così censito al catasto terreni:

foglio 51, particella 328, terreno di are 0,17 (incolto sterile)

Si precisa infine che in caso di vendita del presente LOTTO 1 la cancellazione della predetta ipoteca dovrà essere TOTALE in quanto colpisce solo ed esclusivamente i cespiti costituenti l'intero Lotto 1.

4.2.2. Pignoramenti:

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

- quota 1/6

contro

- quota 1/6

a firma di: Ufficiale Giudiziario di Cuneo in data 28/03/2022 - Rep. n. 987

trascritto a: Cuneo in data 05/05/2022 - Reg. Gen. n. 4647 - Reg. Part. n. 3687

Riferito limitatamente a:

Quota 1/6 della proprietà di:

Comune di Limone Piemonte:

Catasto Fabbricati:

foglio 51, particella 448, subalterno 3, Cat. A/2 - abitazione di tipo civile

Si precisa che con successivo decreto di estinzione (allegato alla presente), emesso dal G.E. Dott. Roberta Bonaudi in data 24/04/2025

- il debito per il quale era stato emesso il presente pignoramento risulta estinto;
- gli immobili oggetto di esecuzione liberati dal pignoramento e la procedura (R.G.E. N. 54/2022) dichiarata estinta;
- è stata ordinata la cancellazione del pignoramento trascritto in data 05/05/2022 ai nn. 4647/3687 a favore dello [redacted] contro [redacted], ma alla data odierna non risulta ancora essere stato cancellato il presente pignoramento.

In caso di vendita del presente LOTTO 1 dovrà essere ribadita la cancellazione TOTALE della predetta trascrizione pregiudizievole.

- **Pignoramento 2** derivante da:
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (atto di precetto del 26/02/2025, rimasto senza effetto, notificato in data 29/03/2025 ai Sig.ri [redacted] e [redacted] ed in data 05/05/2025 alla Sig.ra [redacted] per il pagamento della somma di Euro 306.893,34, oltre agli interessi maturati e maturandi decorrenti dal 22/01/2025 nella misura annua del 7,25%, agli oneri fiscali di registrazione del decreto ingiuntivo, alle spese di notifica del precetto e a quelle dell'eventuale esecuzione forzata)
a favore di



contro

1)
2)
3)

quota 1/1

contro

1)
2)
3)

- quota 4/6

- quota 1/6

- quota 1/6

a firma di: U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 08/06/2025 - Rep. n. 2118
trascritto a: Cuneo in data 26/06/2025 - Reg. Gen. n. 6272 - Reg. Part. n. 5174

Riferito limitatamente a:

INTERO LOTTO 1

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte, Via Saret Limonetto, 1:

Catasto fabbricati

- foglio 51, particella 448, subalterno 3 - Cat. A/2 -Abitazione di tipo civile di 7,5
vani

Catasto terreni

- foglio 51, particella 328 - terreno di are 0,17.

Si precisa infine che in caso di vendita del presente LOTTO 1 la cancellazione della predetta trascrizione pregiudizievole dovrà essere TOTALE in quanto colpisce solo ed esclusivamente i cespiti costituenti l'intero Lotto 1.

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:

Premesso che:

- in data 03/02/2021 è stato richiesto, al Comune di Limone Piemonte, il rilascio di Permesso di Costruire in Sanatoria - Prot. n. 937/2021 ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, per la regolarizzazione di opere interne ed esterne in difformità dai titoli pregressi (P.d.C. n. 49/2011 e 22/2012);
- le opere in difformità risultano essere le seguenti:
 - *Piano Terra:*
modifiche alle tramezzature interne, eliminazione di una porzione destinata a ripostiglio, eliminazione di porzione interrata;
 - *Piano Primo:*
modifiche alle tramezzature, realizzazione di locale tecnico e di scala di accesso ai piani superiori, realizzazione di un balcone in luogo di una scala di accesso;
 - *Piano Secondo:*
modifiche alle tramezzature interne ed alla disposizione dei locali interni e del soppalco, modifica delle aperture sul prospetto sud e sul prospetto est.
 - Piano Terzo:*
modifiche alle tramezzature interne ed alla disposizione interna, modifica delle aperture sul prospetto sud e sul prospetto est.



contro

1)
2)
3)

- In merito alle finiture non sono state realizzate cornici di intonaco alle finestre, ma il solo architrave in legno.
- il Servizio Tecnico Urbanistica - Edilizia privata del Comune di Limone Piemonte con nota prot. 5244 del 12/07/2021 ha richiesto che la pratica, al fine del rilascio del P.d.C. in Sanatoria, venisse integrata con la seguente documentazione, ad oggi non prodotta:
 - *Ricevuta pagamento di Euro 2.592,86 quale contributo di costruzione e diritti di segreteria per Permesso di Costruire in Sanatoria Accertamento di Compatibilità Paesaggistica;*
 - *Denuncia postuma strutturale e Collaudo delle opere oggetto di sanatoria.*
- in data 02/09/2025, durante l'accesso agli atti per la visione delle pratiche edilizie, l'Ufficio Tecnico del Comune di Limone Piemonte, ha verbalmente comunicato al sottoscritto che la parte di oneri relativi al contributo di costruzione, sarebbe stata ricalcolata in funzione dell'aggiornamento del Computo metrico estimativo da redigere adottando i prezzi contenuti nell'ultimo Elenco Prezzi Unitari della Camera di Commercio della Provincia di Cuneo

Ciò premesso

All'atto del sopralluogo effettuato in data 07/10/2025 la situazione in essere, ad esclusione della finestra nel bagno del piano primo, corrisponde agli elaborati grafici allegati alla precitata richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria, ma lo stesso non risulta ancora essere stato rilasciato.

Ad oggi, pertanto, l'edificio NON risulta conforme con quanto autorizzato dai titoli pregressi (P.d.C. n. 49/2011 e 22/2012).

Regolarizzazione

Per la conclusione dell'iter procedurale già avviato (P.d.C. in Sanatoria) e quindi per la regolarizzazione delle opere di cui sopra, ad esclusione della finestra nel bagno piano primo, il nuovo acquirente avrà l'onere di provvedere, tramite professionista abilitato, ad integrare e completare la pratica edilizia in sanatoria con quanto segue:

- *aggiornamento del Computo Metrico Estimativo adottando i prezzi unitari contenuti nell'ultimo Elenco Prezzi Unitari della Camera di Commercio della Provincia di Cuneo;*
- *pagamento degli oneri che saranno rideterminati dall'Ufficio Tecnico in seguito a computo metrico aggiornato;*
- *pratica relativa alle opere strutturali in sanatoria (Denuncia postuma e Collaudo statico).*

Ad integrazione avvenuta sarà rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria.

Per quanto concerne la finestra nel bagno piano primo, non essendo sanabile per mancanza delle distanze dal confine e da fabbricati proprietà di terzi, la stessa dovrà essere rimossa ed il vano murato.

In seguito il nuovo acquirente dovrà presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte, ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01, la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. previo acquisizione di tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti e dell'attestazione del professionista abilitato, allegando il Collaudo statico, la variazione catastale (già redatta) e la Certificazione Energetica (APE).

Spese indicative per la regolarizzazione urbanistico edilizia

Le spese indicative a titolo di oblazione/sanzione, per la pratica di regolarizzazione delle opere strutturali da parte di Tecnico abilitato, per la rimozione della finestra bagno e relativa chiusura del vano e per la presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità, previo acquisizione delle dichiarazioni di conformità degli impianti (quest'ultime escluse dalla presente stima) ammontano presuntivamente a:

- Contributo di costruzione e diritti di segreteria
(con ipotesi di rideterminazione a seguito di aggiornamento
del computo metrico estimativo: € 3.000,00

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

- 1) [REDACTED]
- 2) [REDACTED]
- 3) [REDACTED]

- Spese indicative per pratica di regolarizzazione delle opere strutturali (Denuncia postuma e Collaudo):	€ 4.000,00
- Spese indicative per rimozione finestra bagno e chiusura vano:	€ 1.000,00
- Spese indicative per presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. (escluso acquisizione dichiarazioni di conformità che dovranno essere concordate con impiantisti o tecnici abilitati):	€ 2.000,00
Oneri totali:	€ 10.000,00

4.3.2. Conformità catastale:

All'atto del sopralluogo effettuato in data 07/10/2025, la situazione censita al N.C.E.U., ad esclusione della finestra del bagno piano primo, rappresenta correttamente lo stato di fatto dell'immobile.

Regolarizzazione

Per la regolarizzazione dell'opera, come già riportato al punto 4.3.1, sarà sufficiente rimuovere il serramento e murare il vano.

5. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

5.1 Attuali proprietari:

Il fabbricato a destinazione residenziale censito attualmente a catasto al foglio **51**, particella **448**, subalterno **3** (*ex fg. 51, mapp. 448, sub 1,2*) ed il piccolo appezzamento di terreno foglio **51**, particella **328**, costituenti il presente **Lotto 1**, sono pervenuti in piena proprietà agli attuali proprietari:

- 1) [REDACTED]

quota: 4/6

- 2) [REDACTED]

quota: 1/4

- 3) [REDACTED]

quota: 1/4

tramite i seguenti atti:

A) quota 1/2 della piena proprietà

dell'originario fabbricato in **Comune di Limone Piemonte**

- foglio **51**, particella **448** subalterni **1 - 2** (*attuale fg. 51, mapp. 448 sub. 3*)

e del terreno

- foglio **51**, particella **328** di are 0,17

pervennero 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 10/09/2013 ad oggi

in forza di:

a) **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** - atto mortis causa del Sig. [REDACTED]

e deceduto il [REDACTED]

denuncia registrata ad Alba (CN) in data 04/09/2014 al n. 660 - Vol. 9990

trascritta a: Cuneo in data 26/11/2014 - Reg. Gen. n. 9683 - Reg. Part. 7731



contro

1)
2)
3)

b) **ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'** del defunto Sig. [REDACTED]
[REDACTED] e deceduto il [REDACTED]

trascritta a: Cuneo in data 26/06/2025 - Reg. Gen. n. 6271 - Reg. Part. 5173 ai sensi degli art. 2648, 2650, 2660 del C.C. in base all'atto rogito Pilepich Barbara del 25/10/2019, Rep. 29409/9487, iscritto in data 25/10/2019 ai nn. 10866/1292 e nell'ambito dell'esecuzione immobiliare promossa dalla Cassa di Risparmio di Fossano S.p.a.

B) quota 1/2 della piena proprietà
dell'originario fabbricato in **Comune di Limone Piemonte**
- foglio **51**, particella **448** subalterni **1 - 2 (attuale fg. 51, mapp. 448 sub. 3)**
e del terreno
- foglio **51**, particella **328** di are 0,17
pervenne alla Sig.ra:

[REDACTED] - **quota 1/2 (equivalente a 3/6)**

proprietario dal 06/08/2010 ad oggi

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di: Dottor Martinelli Massimo, Notaio in Cuneo in data 06/08/2010 - Rep. n. 180736/33146

trascritto a: Cuneo in data 03/09/2010 - Reg. Gen. n. 8792 - Reg. Part. n. 6851

Col presente atto la società "[REDACTED]" (precedente proprietaria) ha venduto ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (in seguito deceduto il 10/09/2013) per la quota di 1/2 ciascuno i seguenti immobili:

Descrizione come da Nota:

in **Comune di Limone Piemonte**, Frazione Limonetto, Via Saret:

sito con entrostante fabbricato di abitazione ex rurale, elevantesi in tre piani fuori terra, composto da:

a. Unità di abitazione (sub. 1) comprendente sgombero, cucina e cantina in piano terreno; solaio, camera, servizi e balcone d'angolo in piano primo; sottotetto non abitabile in piano secondo; con scala esterna di collegamento tra il piano terreno ed il primo;

b. Un locale in piano secondo (sub. 2), unità collabente pertinenziale adiacente alla porzione descritta al capo A. che precede.

Unità catastalmente individuate in catasto fabbricati come appresso:

- Fg. **51**, Mapp. **448**, Sub **1** - Cat. A/4, Classe 2, vani 3, Rendita 193,67 Euro

- Fg. **51**, Mapp. **448**, Sub **2** - Cat. F/2 (unità collabente).

Derivanti da denuncia di accatastamento n. 5763.1/2010 del 26/07/2010 (prot. CN0263179), a seguito della devoluzione al catasto fabbricati dei mappali

- 308 (fabbr. rurale di are 0,46) con diritto alla corte n. 329 del fg. 51,

- 309 (Fabbr. diviso in subalterni) di are 0,77.

quasi'ultimo già relativo all'intera consistenza dei subalterni

- 309/1 - porz. di fabbr. rurale di are 0,00 con diritto alla corte n. 278 di are 0,66 e 329 di are 0,72 del foglio 51;

- 309/2 - porz. di fabbr. rurale di are 0,00.

tutti riuniti nel mappale **448** di complessive are **1,23** - già fabbricato rurale trattato con tipo mappale n. 248446/2010 del 14/07/2010 prot. CN0248446, ed ora rilevato come ente urbano.

c. appezzamento di terreno foglio **51**, particella **328** di are 0,17

Dichiarano i comparenti che i descritti immobili vengono dedotti nella vendita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e secondo confini effettivi e possesso attuale, libero ed incontestato della parte venditrice, quindi con ogni ragione ed accessione, pertinenza e dipendenza, onere e servitù attiva, comunione e compartecipazione di spettanza e correlativo onere di concorso in eventuali spese comuni, compresa l'inerente dotazione di acqua, se ed in quanto



contro

- 1)
- 2)
- 3)

spettante - in tal caso a derivarsi dai canali e secondo i turni esistenti - , il tutto come agli immobili medesimi compete per legge e per i titoli di provenienza.

5.2 Precedenti proprietari:

•

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota 1/1

proprietario dal 29/12/2009 al 06/08/2010

in forza di: **ATTO DI TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE**

a firma di: Dottor Grosso Ivo, Notaio in Cuneo in data 29/12/2009 - Rep. n. 82726/18035

trascritto a: Cuneo in data 18/01/2010 - Reg. Gen. n. 569 - Reg. Part. n. 478

Riferito limitatamente a:

INTERO LOTTO 1

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Fabbricati rurali censiti all'epoca dell'atto come segue:

Catasto terreni:

- foglio 51, particella 309, subalterno 1 - fabbricato rurale
- foglio 51, particella 308 - fabbricato rurale di are 0,46
- foglio 51, particella 309, subalterno 2 - fabbricato rurale

che in seguito a più variazioni catastali ed unioni vennero soppresse dando origine, a catasto fabbricato, all'attuale particella fg. 51, mapp. 448, sub 3

- foglio 51, particella 328 - fabbricato rurale di are 0,17 (attualmente terreno - incolto sterile)

sulla nota di trascrizione compare la seguente precisazione:

- dalla visura catastale della particella 309/1 risulta la seguente annotazione: "con diritto alle corti num. 278, 329 del foglio 51;

- dalla visura catastale della particella 308 risulta la seguente annotazione: "con diritto alla corte num. 329 del foglio 51.

•

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota 1/1

proprietario dal 29/12/2009 al 29/12/2009

in forza di: **ATTO DI MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE**

a firma di: Dottor Grosso Ivo, Notaio in Cuneo in data 29/12/2009 - Rep. n. 82726/18035

trascritto a Cuneo in data 18/01/2010 - Reg. Gen. n. 568 - Reg. Part. n. 477

Riferito limitatamente a:

INTERO LOTTO 1

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Fabbricati rurali censiti all'epoca dell'atto come segue:

Catasto terreni:

- foglio 51, particella 309, subalteno 1 - fabbricato rurale
- foglio 51, particella 308 - fabbricato rurale di are 0,46
- foglio 51, particella 309, subalteno 2 - fabbricato rurale

che in seguito a più variazioni catastali ed unioni vennero soppresse dando origine, a catasto fabbricato, all'attuale particella fg. 51, mapp. 448, sub 3

- foglio 51, particella 328 - fabbricato rurale di are 0,17 (attualmente terreno - incolto sterile)



contro

1)
2)
3)

sulla nota di trascrizione compare la seguente precisazione:

- dalla visura catastale della particella 309/1 risulta la seguente annotazione: "con diritto alle corti num. 278, 329 del foglio 51;
- dalla visura catastale della particella 308 risulta la seguente annotazione: "con diritto alla corte num. 329 del foglio 51.

- [REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota 1/1

proprietario da data antecedente il ventennio al 29/12/2009

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di: Dottor Panico Maria Rosa, Notaio in San Remo in data 04/05/1988 - Rep. n. 9913

trascritto a: Cuneo in data 26/05/1988 - Reg. Gen. n. 3759 - Reg. Part. n. 2901

successivamente rettificato d'ufficio il "quadro B 1.1 in quanto erroneamente acquisito partic. 1309 anzichè 309" con nota trascritta in data 17/10/1992 - Reg. Gen. n. 8214 - Reg. Part. n. 6384.

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Descrizione come da nota di trascrizione:

Porzioni di fabbricato rurale composto da stalla ed un vano in piano terra, tre vani in piano primo e locale in sottotetto con annessa corte, e distinti in catasto terreni come segue:

- foglio 51, particella 309, subalterno 1 - porzione di fabbricato rurale senza superficie nè reddito con diritto alle corti numeri 278 e 329 del foglio 51

- [REDACTED]

Diritti e oneri reali: Proprietà per la quota 1/1

proprietario da data antecedente il ventennio al 29/12/2009

in forza di: **ATTO DI COMPRAVENDITA**

a firma di: Dottor Panico Maria Rosa, Notaio in San Remo in data 20/08/1986 - Rep. n. 7478

trascritto a: Cuneo in data 20/11/1986 - Reg. Gen. n. 7469 - Reg. Part. n. 5737

Riferito limitatamente a:

Quota 1/1 della piena proprietà di

Comune di Limone Piemonte:

Descrizione come da nota di trascrizione:

Porzioni di fabbricato rurale composto da stalla ed un vano in piano terra, tre vani in piano primo e locale in sottotetto con annessa corte, e distinti in catasto terreni come segue:

- foglio 51, particella 309, subalterno 2 - porzione di fabbricato rurale senza superfici nè reddito
- foglio 51, particella 308 - fabbricato rurale di mq 46 con diritto alla corte mappale 329
- foglio 51, particella 328 - corte rurale di mq 17

6. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione del fabbricato è iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967

successivamente il fabbricato fu oggetto di ristrutturazione edilizia in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Limone Piemonte:



contro

1)
2)
3)**• Permesso di Costruire n. 49/2011 del 25/08/2011 (P.E. n. 23/2011)**

per lavori di: Valorizzazione architettonica con ristrutturazione parziale dei fronti, ristrutturazione totale interna, sull'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 51, mappale 308, 309 (parte), Via Saret n. 1, 3; ricadente in zona R1 del P.R.G.C.

intestata a:

1)
2)

Permesso di Costruire (D.P.R. 380/01) richiesto in data 23/03/2011 - Prot. n. 2184/2011
rilasciato in data 25/08/2011

Si segnala inoltre:

- *Autorizzazione paesaggistica n. 65/2011 del 12/07/2011*
- *Inizio lavori: 29/08/2011*

• Permesso di Costruire n. 22/2012 del 29/06/2012 (P.E. n. 32/2011)

per lavori di: Ristrutturazione totale con demolizione e ricostruzione, sull'immobile censito al catasto al foglio 51, mappale 309 (parte), Loc. Limonetto, Via Saret - Strada Comunale per Tetti Moretto; ricadente in zona R1 del P.R.G.C.

intestata a:

1)
2)

Permesso di Costruire (D.P.R. 380/01) richiesto in data 06/04/2011 - Prot. n. 2535-2536/2011
rilasciato in data 29/06/2012

Si segnala inoltre:

- *Autorizzazione paesaggistica n. 66/2011 del 12/07/2011*
- *Parere "favorevole condizionato" del Responsabile Area Vigilanza, rilasciato in data 29/06/2012 prot. n. E/2012 di PL*
- *Inizio lavori: 03/07/2012*

• Richiesta Permesso di Costruire in SANATORIA Prot. n. 937/2021 del 03/02/2021

per lavori di: Sanatoria consistente in modifiche interne ed esterne

intestata a:

Il Permesso di Costruire in Sanatoria **NON** è ancora stato rilasciato in quanto il Servizio Tecnico Urbanistica - Edilizia privata del Comune di Limone Piemonte con nota prot. 5244 del 12/07/2021 ha richiesto che la pratica, al fine del rilascio del P.d.C. in Sanatoria, venisse integrata con la seguente documentazione, ad oggi non prodotta:

- *Ricevuta pagamento di Euro 2.592,86 quale contributo di costruzione e diritti di segreteria per Permesso di Costruire in Sanatoria Accertamento di Compatibilità Paesaggistica;*
- *Denuncia postuma strutturale e relativo Collaudo delle opere oggetto di sanatoria.*

Si precisa che in data 02/09/2025, durante l'accesso agli atti per la visione delle pratiche edilizie, l'Ufficio Tecnico del Comune di Limone Piemonte, ha verbalmente comunicato al sottoscritto che la parte di oneri relativi al contributo di costruzione, sarebbe stata ricalcolata in funzione dell'aggiornamento del Computo metrico estimativo da redigere adottando i prezzi contenuti nell'ultimo Elenco Prezzi Unitari della Camera di Commercio della Provincia di Cuneo.

Per l'acquisizione del titolo abilitativo, sarà pertanto onere e cura del futuro acquirente provvedere, tramite professionista abilitato, ad integrare e completare la pratica edilizia in sanatoria con quanto segue:

- *aggiornamento del Computo Metrico Estimativo;*
- *pagamento degli oneri che saranno rideterminati dall'Ufficio Tecnico;*
- *pratica relativa alle opere strutturali in sanatoria (Denuncia postuma e Collaudo statico).*

Ad integrazione avvenuta sarà rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria.



contro

1)
2)
3)**● AGIBILITA'**

Si segnala che alla data odierna, **NON** risulta essere stato nè richiesto il Certificato di Agibilità nè presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A.

Sarà pertanto onere e cura del futuro acquirente provvedere, dopo il completamento della pratica per il rilascio del precitato Permesso di Costruire in Sanatoria e dopo aver rimosso la finestra del bagno piano primo e murato il vano, a:

Presentare allo Sportello Unico Edilizia del Comune di Limone Piemonte ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/01 la Segnalazione Certificata di Agibilità - S.C.A. previo acquisizione di tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti e dell'attestazione del professionista abilitato, ed allegando il Collaudo statico, la variazione catastale (già redatta) e la Certificazione Energetica (APE).

Descrizione

Fabbricato residenziale - CHALET (foglio **51**, particella **488**, subalterno **3**)
Appezamento di terreno (foglio **51**, particella **328**)
di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **fabbricato residenziale - CHALET** e piccolo **appezamento di terreno** pertinenziale, non adiacente, di 17 mq, sito in Limone Piemonte, Via Saret Limonetto n. 1

Composto da:

1) CHALET

Fabbricato da cielo a terra a destinazione residenziale tipo **CHALET**, posto nella frazione di Limonetto, a 3 km circa dal centro di Limone Piemonte (Comune della Val Vermenagna), completamente ristrutturato tra il 2011 ed il 2013, libero su quattro lati ed elevato su più livelli articolati come segue:

- *Piano terreno:* ampio locale cantina con stufa a legna, scala a chiocciola centrale per la comunicazione con la zona giorno del piano primo ed un piccolo cortile costituito da una striscia di circa mq 18,5 e di larghezza variabile dai 50 ai 100 cm corrente sui lati Est e Nord
Altezza utile: 2,35 mt.
- *Piano primo:* ingresso living in soggiorno/pranzo con angolo cottura e caminetto, una camera con balcone, un bagno (dotato di lavabo, vaso, bidet e doccia) un disimpegno, un locale centrale termica utilizzato anche come cantina, due scale per l'accesso a due porzioni di piano secondo ed un terrazzo con accesso dal soggiorno;
Altezza utile: 2,55 mt. in tutti i locali ad esclusione del locale caldaia che risulta 1,95 mt.
- *Piano secondo:* costituito dalle precitate due porzioni, adiacenti ma non comunicanti tra loro ed accessibili dalle rispettive scale in partenza dal piano primo, così suddivise: la prima porzione a valle composta da un ampio soppalco con affaccio sull'angolo cottura del soggiorno piano primo, una camera, un balcone accessibile sia dalla camera che dal soppalco, ed un bagno (dotato di doppio lavandino, vaso, bidet e doccia); la seconda porzione a monte è composta da una camera, un bagno (dotato di lavandino, vaso e doccia), scala per l'accesso al piano terzo ed un piccolo cortile sul lato ovest di circa mq. 6,50;
Altezza utile: variabile da mt. 1,90 a mt. 3,00 nella prima a valle porzione - mt 2,69 nella seconda porzione.
- *Piano terzo:* sala multiuso con caminetto, accessibile dalla porzione di monte ed attualmente utilizzata come secondo salotto, e due balconi con affaccio sopra i tetti della porzione di valle.
Altezza utile: variabile da mt. 2,38 a mt. 2,95.

Il tutto sviluppa una superficie lorda (comprensiva di muri esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, muri interni, scale, terrazzo, balconi, ovvero l'ingombro complessivo del fabbricato) misurata su tutti i piani e desunta dalla scheda planimetrica catastale pari a circa mq. 286,70 così suddivisa:

Piano terreno: mq. 61,35

Piano Primo: mq. 98,25 di cui



contro

1)
2)
3)

- mq. 67,60 relativi ai locali abitativi
- mq. 20,35 relativi al locale C.T. e disimpegno
- mq. 8,95 relativi al terrazzo
- mq. 1,35 relativi al balcone

Piano Secondo: m. 92,50 di cui

- mq. 85,80 relativi ai locali abitativi
- mq. 6,70 relativi al balcone

Piano Terzo: m. 34,60 di cui

- mq. 29,60 relativi ai locali abitativi
- mq. 5,00 relativi ai due balconi

Il fabbricato è raggiungibile a piedi tramite la strada comunale Via Saret, in parte asfaltata ed in parte sterrata, che si diparte dall'ampio parcheggio pubblico posto a circa 100 metri. L'accesso principale, quello che conduce all'angolo cottura del soggiorno, avviene direttamente dal terrazzo posto a ridosso della strada comunale.

Sono inoltre presenti altri tre accessi secondari che conducono, uno al locale cantina del piano terreno, uno al disimpegno del locale caldaia del piano primo e l'ultimo al disimpegno del piano secondo.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato risulta essere costituito da due blocchi di fabbrica, comunicanti tra loro solo al piano primo, di cui uno, quello a monte soprastante il locale caldaia, oggetto di demolizione e ricostruzione e l'altro, a valle, oggetto di ristrutturazione completa con rifacimento dei solai intermedi, del tetto e delle porzioni di muratura precarie.

Il primo blocco, quello a monte oggetto di demolizione e ricostruzione, risulta essere stato realizzato con travi di fondazione perimetrali continue, pilastri e muri fino al primo piano in C.A., solaio del primo orizzontamento (quello sopra il locale caldaia) in getto pieno di calcestruzzo, solaio del secondo orizzontamento con struttura lignea poggianti su travi perimetrali in C.A. e sovrastante getto di cls ancorato alle travi in legno con connettori metallici, solaio di copertura a struttura lignea poggianti anch'esso su travi perimetrali in C.A., balconi e scale a struttura lignea.

Il secondo blocco, quello a valle oggetto di ristrutturazione pesante, risulta essere costituito da fondazioni in muratura di pietra sottomurate in C.A., murature portanti in pietra, solai di interpiano con struttura lignea poggianti sulle murature portanti perimetrali e solaio di copertura a struttura lignea poggianti su cordolo perimetrale in C.A., terrazzo, balconi e scale a struttura lignea.

Le finiture, di entrambi i blocchi, risultano le seguenti:

- pareti esterne realizzate in parte con muratura portante in pietra (blocco a valle) ed in parte a cassa vuota con paramento esterno in pietra locale a vista (blocco a monte);
- manto di copertura interamente in Lose di pietra di Luserna con gronde e pluviali in lamiera ed elementi paraneve in tronchi di legno;
- architravi in legno a vista su serramenti;
- davanzali esterni in pietra di Luserna ed in legno quelli interni;
- pareti interne in parte in pietra a vista, in parte rivestite in legno ed in parte intonacate e tinteggiate;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera; quelli del piano terra dotati di inferiate; quello del soggiorno dotato di scuro in legno massello;
- ingresso alla cucina ed al vano scala a ridosso del locale C.T. tramite portoncino in legno ad un battente;
- pavimento in pietra a spacco naturale nella locale cantina, in gres porcellanato nel locale C.T. ed in legno in tutti i restanti locali;
- porte interne in legno a battente;

Dotazione impiantistica

Dal punto di vista impiantistico si rileva la presenza dei seguenti impianti:

- impianto elettrico di illuminazione, prese forza motrice e impianto di terra sottotraccia in tutti i locali - tensione 220 V;
- impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a condensazione da 24 kW a metano installata nel locale Centrale termica del piano primo e terminali costituiti da radiatori in alluminio;



contro

1)
2)
3)

- impianto idro-sanitario con alimentazione da acquedotto e scarico in fognatura comunale. L'acqua calda istantanea è prodotta dalla medesima caldaia a condensazione adibita al riscaldamento dei locali;
- impianto di allarme.

Stato di manutenzione e conservazione

Dal sopralluogo effettuato in data 07/10/2025 e come appare evidente dalla documentazione fotografica, scattata durante le operazioni peritali, l'intero fabbricato, considerata anche la recente ristrutturazione di tipo pesante (2011/2013), si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione.

Certificazione energetica (APE)

Dalla ricerca effettuata sul portale SIPEE (Sistema Informativo per le Prestazioni Energetiche degli Edifici) della Regione Piemonte è risultato che l'unità immobiliare in oggetto è già dotata di Attestato di Prestazione Energetica n. **2025 109599 0033** del **11/04/2025** (scadenza **31/12/2026**) emesso dall'Ing. [REDACTED] di [REDACTED] di cui si allega copia.

Classe energetica dell'immobile: **G**

Indice di Prestazione Energetica (Epgl,nren): **382,82 kWh/mq anno**

2) APPEZZAMENTO DI TERRENO

Il terreno in oggetto, non adiacente al precitato chalet, ma separato dalla strada comunale Via Saret, è formato da un unico appezzamento (particella 328 - incolto sterile) di forma triangolare avente una superficie catastale pari a mq. 17.

In base al Piano Regolatore Generale Comunale, il terreno, che di fatto è occupato dal sedime della strada in parte sterrata ed in parte in pietra, è compreso in ambito **R1 - Complessi di interesse storico-artistico-ambientale** e risulta disciplinato, come anche il fabbricato, dall'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente relazione di perizia

Di seguito di riporta il punto 7 dell'art. 14 atto a regolamentare le aree libere:

7 Le aree libere non sono edificabili ad eccezione dei volumi tecnici, che comunque per definizione non rientrano nel computo del volume, strettamente indispensabili per il superamento delle barriere architettoniche (rampe, ascensori, etc...); esse possono peraltro essere utilizzate per usi pubblici secondo le indicazioni del P.R.G., per quanto specificamente previsto nel presente articolo e per eventuali autorimesse al servizio dell'edificazione esistente nella zona, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati, gli accessi, non contrastino con la realtà ambientale circostante.

Identificativi catastali

Quanto sopra descritto è identificato al catasto come segue:

- intestata a:
- 1) [REDACTED] - proprietà **1/6**
 - 2) [REDACTED] - proprietà **1/6**
 - 3) [REDACTED] - proprietà **4/6**

Catasto fabbricati:

- foglio **51** mappale **448**, subalterno **3**, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 219 mq (212 mq escluse le aree scoperte), composto da 7,5 vani, posto al piano 1-2-3 - rendita: Euro 1.065,19.

Catasto terreni:

- foglio **51** mappale **448** qualità Ente Urbano, superficie catastale are 01 ca 23 - reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.
- foglio **51** mappale **328** qualità Incolto sterile - superficie catastale are 00 ca 17 reddito agrario: Euro 0,00, - reddito dominicale: Euro 0,00.



contro

1)
2)
3)

Note:

Di seguito si riporta la cronistoria delle mutazioni catastali che negli anni hanno portato alla costituzione delle attuali particelle:

Fg. 51, mapp. 448, subalterno 3 - Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) di 7,5 vani

- 1) Il fabbricato e relativa area erano originariamente censiti a *catasto terreni*, sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977, come segue:
 - foglio 51, particella 308 - fabbricato rurale di are 0,46 (con diritto alla corte n. 329 del foglio 51)
 - foglio 51, particella 309 - fabbricato rurale di are 0,77 suddiviso in subalterni (sub. 1 con diritto alle corti n 78 e 329 del foglio 51 e sub 2)
- 2) con variazione del 14/07/2010 Pratica CN0248446, in atti dal 14/07/2010, presentata il 13/07/2010 (n. 248446.1/2010) il mappale 308 venne soppresso e costituita la seguente particella:
 - foglio 51, particella 448 - Ente urbano di are 0,46
- 3) con la medesima variazione del 14/07/2010 Pratica CN0248446, in atti dal 14/07/2010, presentata il 13/07/2010 (n. 248446.2/2010) il mappale 309 venne soppresso e accorpato al mappale 448 costituendo a catasto terreni l'attuale particella:
 - **foglio 51, particella 448 - Ente urbano di are 1,23**
- 4) con pratica DOCFA del 26/07/2010 Pratica n. CN0263179 in atti dal 26/07/2010 (n. 5763.1/2010) vennero costituiti i seguenti subalterni:
 - foglio 51, particella 448, subalterno 1 - Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare) di 3 vani
 - foglio 51, particella 448, subalterno 2 - Cat. F/2 (unità collabente)
- 5) con variazione del 17/06/2015 Pratica n. CN0150925 in atti dal 17/06/2015 per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 81243.1/2015) i subalterni 1 e 2 vennero soppressi e accorpatisi costituendo la seguente particella:
 - foglio 51, particella 448, subalterno 3 - Cat. F/4 (unità in corso di definizione)
- 6) con variazione del 12/07/2021 Pratica n. CN0064151 in atti dal 13/07/2021 per ultimazione di fabbricato urbano (n. 14902.1/2021) venne variato il subalterno 3 - cat. F/4 e costituita l'attuale particella:

foglio 51, particella 448, subalterno 3 - Cat. A/2 (abitazione di tipo civile) di 7,5 vani

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

"Fg. 51, mapp. 328 - terreno (incolto sterile) di are 0,17"

- 1) Originariamente la porzione di terreno (mapp. 328) di pertinenza del fabbricato era censito, sin dall'impianto meccanografico del 29/06/1977, come segue:
 - foglio 51, particella 328, fabbricato rurale di are 0,17 con la seguente annotazione: di stadio: *corte*
- 2) con tabella di variazione del 12/07/2010 Pratica n. CN0248259 in atti dal 13/07/2010 DIP.MOD.26 NUM. 245584/2010 (n. 4068.1/2010) fu variata la qualità da *Fabbricato rurale di are 0,17* a **Incolto sterile di are 0,17** con la seguente annotazione: *corte parificata*

Vedi visura storica allegata alla presente relazione peritale.

Coerenze:

Fabbricato mapp. 428

Strada comunale su tre lati e mappali 311 e 475 del foglio medesimo 51 sul quarto lato (nord)

Terreno mapp. 328

Strada comunale e mappale 338 del medesimo foglio 51

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



contro

1)
2)
3)

L'immobile è identificato nella zona **R1 – Complessi di interesse storico-artistico-ambientale**

Norme tecniche ed indici: Art. 14 delle N.T.A.

Classi Geologiche:
Classe I Ib - Art. 33

Altri vincoli:

- Edifici di interesse ambientale (vincolo paesaggistico)
- Centro Abitato

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

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
CHALET				
Piano terreno				
Locali accessori (cantina)	Sup. reale lorda	61,35	0,60	36,81
Piano primo				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	67,60	1,00	67,60
Loc. C.T. e disimpegno	Sup. reale lorda	20,35	0,60	12,21
Terrazzo	Sup. reale lorda	8,95	0,35	3,13
Balcone	Sup. reale lorda	1,35	0,25	0,34
Piano secondo				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	85,80	1,00	85,80
Balcone	Sup. reale lorda	6,70	0,25	1,67
Piano terzo				
Locali abitativi	Sup. reale lorda	29,60	1,00	29,60
Balconi	Sup. reale lorda	5,00	0,25	1,25
	Sup. reale lorda fabbricato	286,70		238,41
CORTILE				
Cortile lato Nord ed Est	Sup. reale lorda	18,50	0,10	1,85
Cortile lato Ovest	Sup. reale lorda	6,00	0,10	0,60
	Sup. reale lorda Cortile	24,50		2,45
TERRENO				
Terreno foglio 51, particella 328	Sup. reale lorda	17,00	1,00	17,00
	Sup. reale lorda terreni	17,00		17,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia:	fondazioni di tipo diretto a travi continue rovesce,
	materiale:	in c.a. per il blocco a monte;
		in muratura di pietra con sottofondazioni in C.A. il blocco a valle,
	condizioni:	buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale:	muri in C.A. fino al 1° solaio e pilastri dal 1° solaio al tetto il blocco a monte;
		muratura portante in pietra il blocco a valle,
	condizioni:	buone.
<i>Travi:</i>	materiale:	travi perimetrali e cordoli in C.A.,
	condizioni:	buone.
<i>Solai:</i>	tipologia:	solaio del primo orizzontamento su Centrale Termica (blocco a monte) in getto pieno di calcestruzzo armato rivestito all'intradosso in legno;

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

1)
2)
3)

		solai a struttura lignea poggianti su travi perimetrali in C.A. o sulle murature portanti i restanti orizzontamenti e con sovrastante getto di cls, ancorato alle travi in legno con connettori metallici,
<i>Copertura:</i>	condizioni:	buone.
	tipologia:	doppia falda a capanna con abbaini,
	materiale:	struttura lignea poggianti su travi o cordoli in C.A.,
	condizioni:	buone.
<i>Scale:</i>	tipologia:	a chioccio quella che collega il soggiorno alla cantina; a due rampe parallele con fazzoletti intermedi le altre,
	materiale:	legno,
	ubicazione:	interna,
	servoscala:	assente,
	condizioni:	buone.
<i>Balconi:</i>	materiale:	legno,
	condizioni:	buone.
Componenti edilizie e costruttive:		
<i>Cancello:</i>	tipologia:	NON presente.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia:	anta singola a battente con serratura,
	materiale:	legno massello,
	accessori:	senza maniglione antipanico,
	condizioni:	buone.
	Riferito limitatamente a: porte di accesso all'angolo cottura del soggiorno, alla cantina piano terra, al disimpegno del locale caldaia ed al disimpegno piano secondo.	
<i>Pareti esterne:</i>	materiale:	in parte muratura portante in pietra ed in parte a cassa vuota con paramento esterno in pietra locale a vista,
	coibentazione:	assente nelle murature portanti;
		interna nelle pareti a cassa vuota (spessore non rilevabile);
	rivestimento:	internamente le murature si presentano in parte in pietra a vista, in parte intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite in legno,
	condizioni:	buone.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale:	Lose in pietra di Luserna con paraneve in tronchi di legno,
	coibentazione:	pannelli isolanti (spessore non rilevabile),
	condizioni:	buone.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale:	pietra di Luserna,
	condizioni:	buone.
	Riferito limitatamente a: porzioni di cortile e scale esterne.	
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia:	in parte ad una ed in parte a due ante battenti,
	materiale:	legno con vetrocamera,
	protezione:	inferiate le finestre del piano terra;
		scuri in legno massello a doppio battente la porta finestra del soggiorno;
		nessuna protezione le restanti,
	condizioni:	buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale:	Pietra di luserna a spacco naturale nella cantina del piano terra;
		gres porcellanato del locale C.T.
		legno in tutti i restanti locali,
	condizioni:	buone.
<i>Impianti:</i>		
<i>Antenna:</i>	tipologia:	parabola,
	condizioni:	buone.
<i>Antifurto:</i>	tipologia:	a radars,
	condizioni:	buone.



contro

1)
2)
3)

<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro e rame, condizioni: buone.
<i>Termico:</i>	tipologia: impianto autonomo con caldaietta a condensazione Viessman - Vitodens 200 da 24 kW, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in ferro, rame e polietilene reticolato, diffusori: radiatori in alluminio, condizioni: buone.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone. Note: Si precisa che l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla medesima caldaietta istantanea adibita al riscaldamento degli ambienti
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in Geberit ed in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone.
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: NON presente.
<i>Ventilazione:</i>	tipologia: NON presente.
<i>Energia solare:</i>	tipologia: NON presente.

Accessori: nessuno**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

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,

Ufficio tecnico di: Limone Piemonte,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Limone Piemonte



contro

1)
2)
3)

8.3. Valutazione corpi**A. Fabbricato residenziale - CHALET** (foglio 51, particella 488, subalterno 3)**B. Appezamento di terreno** (foglio 51, particella 328)*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
CHALET			
Piano terreno			
Locali accessori (cantina)	36,81	€ 3.500,00	€ 128.835,00
Piano primo			
Locali abitativi	67,60	€ 3.500,00	€ 236.600,00
Loc. C.T. e disimpegno	12,21	€ 3.500,00	€ 42.735,00
Terrazzo	3,13	€ 3.500,00	€ 10.955,00
Balcone	0,34	€ 3.500,00	€ 1.190,00
Piano secondo			
Locali abitativi	85,80	€ 3.500,00	€ 300.300,00
Balcone	1,67	€ 3.500,00	€ 5.845,00
Piano terzo			
Locali abitativi	29,60	€ 3.500,00	€ 103.600,00
Balconi	1,25	€ 3.500,00	€ 4.375,00
	257,87		€ 834.435,00
AREA ESTERNA			
Cortile lato Nord ed Est	1,85	€ 3.500,00	€ 6.475,00
Cortile lato Ovest	0,60	€ 3.500,00	€ 2.100,00
	46,42		€ 8.575,00
TERRENO			
Terreno foglio 51, particella 328	17,00	€ 30,00	€ 510,00
	17,00		€ 510,00

- Valore corpo:	€ 843.520,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 843.520,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 843.520,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Fabbricato residenziale - CHALET e appezzamento di terreno	286,70 (escluso area esterna e terreno)	€ 843.520,00	€ 843.520,00

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:

- Incremento monetario: Arrotondamento	€ 8,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale	€ 10.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

Giudice Dr. Paola Elefante
Perito: Ing. Mauro Abbona



contro

- 1)
- 2)
- 3)

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:

€ 717.000,00

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:

€ 707.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 10/10/2025
Codice documento: E043-25-000081-001

il perito
Ing. Mauro Abbona

