

TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Lerda Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2026 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1.....	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1	6
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1	6
Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1	7
Stato conservativo	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1	7
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1	9



Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1	9
Stato di occupazione	9
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1	10
Provenienze Ventennali	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1	11
Formalità pregiudizievoli	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1	15
Regolarità edilizia	15
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1	17
Stima / Formazione lotti	17
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 12/2026 del R.G.E.	21
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 282.000,00	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	23
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1	23



INCARICO

All'udienza del 25/02/2026, il sottoscritto Geom. Lerda Roberto, con studio in Piazza Papa Giovanni XXIII, 19 - 12025 - Dronero (CN), email studiordl@alice.it, PEC roberto.lerda@geopec.it, Tel. 0171 917854, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, PIANO T-1

Porzione di fabbricato appartenente alla tipologia di villetta a schiera, alloggio su due piani uniti fra loro mediante scala interna composto da : soggiorno/cucina, studio, anti-bagno, bagno, locale centrale termica, porticato con antistante e retrostante area adibita a giardino-cortile in proprietà esclusiva al piano terreno; tre camere, disimpegno e bagno al piano primo. Si precisa che l'unità immobiliare urbana fa parte del complesso residenziale denominato "CONDOMINIO ANTICA CASCINA DEL GALLO SOTTANO" ed è ubicata in Frazione San Pietro del Gallo a circa 10 km dalla zona centrale del Comune di Cuneo (CN), dotata di tutti i principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, PIANO S1

Autorimessa al piano primo sotterraneo. Si precisa che l'unità immobiliare urbana fa parte del complesso residenziale denominato "CONDOMINIO ANTICA CASCINA DEL GALLO SOTTANO" ed è ubicata in Frazione San Pietro del Gallo a circa 10 km dalla zona centrale del Comune di Cuneo (CN), dotata di tutti i principali servizi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, PIANO T-1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, PIANO T-1

I confini da nord in senso orario risultano essere i seguenti : strada comunale (Via Don Antonio BRONDELLO), altra ditta (foglio 7 particella 384), altra ditta (foglio 7 particella 379), altra ditta (foglio 7 particella 382).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, PIANO S1

I confini da nord in senso orario risultano essere i seguenti : terrapieno, altra ditta (foglio 7 particella 379 sub.5), corsia di manovra comune (foglio 7 particella 379 sub.1), altra ditta (foglio 7 particella 379 sub.7).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Alloggio al piano terreno e al piano primo	114,00 mq	155,00 mq	1	155,00 mq	2,70 m	T-1
Porticato	18,00 mq	18,00 mq	0,20	3,60 mq	0,00 m	T
Centrale termica	1,00 mq	1,00 mq	0,20	0,20 mq	0,00 m	T
Cortile	168,00 mq	168,00 mq	0,06	10,08 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				168,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,88 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	36,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	2,52 m	S1
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

DATI CATASTALI



BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	7	383	1	2	A2	3	8,5 vani	169,00 mq	526,79 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	7	379	6	2	C6	2	36,00 mq	40,00 mq	76,23 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, PIANO T-1

L'alloggio in generale risulta essere in ottimo stato conservativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, PIANO S1

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



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, PIANO T-1

Il tutto meglio specificato nel regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Lorenzo TURTURICI in data 21/10/2005 numero 84.465/9.949 di repertorio registrato a Saluzzo (CN) il 26/10/2005 al numero 2333 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 28/10/2005 al registro generale 10731 e al registro particolare 7952, nell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo MARENGO in data 22/10/2009 numero 18.917/3.901 di repertorio registrato a Cuneo (CN) il 24/10/2009 al numero 7424 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 26/10/2009 al registro generale n.10121 e al registro particolare n.8012, nell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo MARENGO in data 04/07/2012 numero 22.362/6.607 di repertorio registrato a Cuneo (CN) il 10/07/2012 al numero 5068 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 11/07/2012 al registro generale n.7228 e al registro particolare n.5891 e nell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo MARENGO in data 07/08/2019 numero 30.538/12.681 di repertorio registrato a Cuneo (CN) il 13/08/2019 al numero 5213 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 13/08/2019 al registro generale n.8209 e al registro particolare n.6439.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, PIANO S1

Il tutto meglio specificato nel regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Lorenzo TURTURICI in data 21/10/2005 numero 84.465/9.949 di repertorio registrato a Saluzzo (CN) il 26/10/2005 al numero 2333 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 28/10/2005 al registro generale 10731 e al registro particolare 7952 e nell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo MARENGO in data 07/08/2019 numero 30.538/12.681 di repertorio registrato a Cuneo (CN) il 13/08/2019 al numero 5213 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 13/08/2019 al registro generale n.8209 e al registro particolare n.6439.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, PIANO T-1

Servitù attive e passive esistenti. Il tutto meglio specificato nel regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Lorenzo TURTURICI in data 21/10/2005 numero 84.465/9.949 di repertorio registrato a Saluzzo (CN) il 26/10/2005 al numero 2333 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 28/10/2005 al registro generale 10731 e al registro particolare 7952, nell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo MARENGO in data 22/10/2009 numero 18.917/3.901 di repertorio registrato a Cuneo (CN) il 24/10/2009 al numero 7424 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 26/10/2009 al registro generale n.10121 e al registro particolare n.8012, nell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo MARENGO in data 04/07/2012 numero 22.362/6.607 di repertorio registrato a Cuneo (CN) il 10/07/2012 al numero 5068 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 11/07/2012 al registro generale n.7228 e al registro particolare n.5891 e nell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo MARENGO in data 07/08/2019 numero 30.538/12.681 di repertorio registrato a Cuneo (CN) il 13/08/2019 al numero 5213 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 13/08/2019 al registro generale n.8209 e al registro particolare n.6439, dove viene specificato una servitù passiva con la presenza di tubazioni della fornitura del gas ad uso dei proprietari degli immobili confinanti e un pozzetto di ispezione della fognatura nel giardino/cortile facente parte dell'unità immobiliare urbana censita al Catasto Fabbricati al foglio 7 n.383 sub.1.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, PIANO S1



Servitù attive e passive esistenti. Il tutto meglio specificato nel regolamento di condominio depositato con atto a rogito Notaio Lorenzo TURTURICI in data 21/10/2005 numero 84.465/9.949 di repertorio registrato a Saluzzo (CN) il 26/10/2005 al numero 2333 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 28/10/2005 al registro generale 10731 e al registro particolare 7952, nell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo MARENGO in data 22/10/2009 numero 18.917/3.901 di repertorio registrato a Cuneo (CN) il 24/10/2009 al numero 7424 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 26/10/2009 al registro generale n.10121 e al registro particolare n.8012, nell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo MARENGO in data 04/07/2012 numero 22.362/6.607 di repertorio registrato a Cuneo (CN) il 10/07/2012 al numero 5068 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 11/07/2012 al registro generale n.7228 e al registro particolare n.5891 e nell'atto di compravendita a rogito Notaio Paolo MARENGO in data 07/08/2019 numero 30.538/12.681 di repertorio registrato a Cuneo (CN) il 13/08/2019 al numero 5213 serie 1T e trascritto a Cuneo (CN) il 13/08/2019 al registro generale n.8209 e al registro particolare n.6439.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, PIANO T-1

L'unità immobiliare urbana adibita ad abitazione civile al piano terreno e al piano primo risulta avere un'altezza interna pari a circa 2,70 metri. La struttura portante dell'immobile risulta essere in cemento armato, le solette in cemento armato e laterizi e la struttura portante del tetto in legno con manto di copertura in tegole. Le murature esterne ed interne risultano essere in mattoni con intonaco e tinteggiatura. Il pavimento del locale soggiorno-cucina, del locale anti-bagno, del bagno e dello studio al piano terreno e del bagno al piano primo risulta essere in piastrelle, il pavimento delle camere al piano primo risulta essere in parquet. I serramenti interni risultano essere in legno in buono stato di manutenzione. I serramenti esterni risultano essere in legno con doppi vetri in buono stato di manutenzione. L'alloggio è dotato di impianto idrico, di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento a pavimento e acqua calda autonomo a gas metano e impianto di ventilazione meccanica.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, PIANO S1

L'unità immobiliare urbana adibita ad autorimessa al piano primo sotterraneo risulta avere un'altezza interna minima pari a circa 2,47 metri e un'altezza interna massima pari a circa 2,57 metri. La struttura portante dell'immobile risulta essere in cemento armato, le solette in cemento armato e laterizi. Le murature interne risultano essere in mattoni con intonaco. Il pavimento del locale autorimessa al piano primo sotterraneo risulta essere in piastrelle. Il portone d'ingresso risulta essere in ferro in buono stato di manutenzione. L'autorimessa è dotata di impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, PIANO T-1

L'immobile risulta essere occupato dalla Signora **** Omissis **** (debitore), dal Signor **** Omissis **** (convivente) e dai figli. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo relativamente all'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione relativamente alla Signora **** Omissis **** (debitore) in qualità di dante causa, il tutto meglio specificato nella dichiarazione allegata alla relazione



peritale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, PIANO S1

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

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/2001 al 21/10/2009	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO BONANNO	13/07/2001	40.662	13.525
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CUNEO UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	28/07/2001	7196	5659
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/10/2009 al 03/07/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAOLO MARENGO	22/10/2009	18.917	3.901



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CUNEO UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	26/10/2009	10121	8012
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE DI CUNEO	24/10/2009	7424	
Dal 04/07/2012	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAOLO MARENGO	04/07/2012	22.362	6.607
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CUNEO UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	11/07/2012	7228	5891
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE DI CUNEO	10/07/2012	5068	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/07/2001 al 06/08/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO CARLO BONANNO	13/07/2001	40.662	13.525



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CUNEO UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	28/07/2001	7196	5659
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI SALUZZO	02/08/2001	1149	
Dal 07/08/2019	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PAOLO MARENGO	07/08/2019	30.538	12.681
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		AGENZIA ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE DI CUNEO UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE	13/08/2019	8209	6439
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE DI CUNEO	13/08/2019	5213	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 10/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CUNEO il 11/07/2012
Reg. gen. 7229 - Reg. part. 710
Quota: 1/1
Importo: € 190.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 127.000,00
Spese: € 42.739,31
Interessi: € 20.760,69
Percentuale interessi: 5,449 %
Rogante: NOTAIO MARENGO PAOLO
Data: 04/07/2012
N° repertorio: 22363
N° raccolta: 6608
Note: Si precisa che a seguito di variazione catastale del 18/05/2023 l'unità immobiliare urbana risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 383 sub.1.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CUNEO il 15/01/2026
Reg. gen. 266 - Reg. part. 35
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.413,84
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 17/11/2025
N° repertorio: 1208/2025

Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**
Trascritto a CUNEO il 09/12/2003
Reg. gen. 12648 - Reg. part. 9833
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**
Trascritto a CUNEO il 28/10/2005
Reg. gen. 10731 - Reg. part. 7952
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente



- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 30/01/2026

Reg. gen. 832 - Reg. part. 681

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 10/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a CUNEO il 15/01/2026

Reg. gen. 266 - Reg. part. 35

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 33.413,84

Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO

Data: 17/11/2025

N° repertorio: 1208/2025

Trascrizioni

- **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Trascritto a CUNEO il 09/12/2003

Reg. gen. 12648 - Reg. part. 9833

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Trascritto a CUNEO il 28/10/2005

Reg. gen. 10731 - Reg. part. 7952

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a CUNEO il 30/01/2026

Reg. gen. 832 - Reg. part. 681

Quota: 1/1



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

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, PIANO T-1

Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona TC4b - Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni (ville e unità edilizie plurifamiliari isolate), il tutto meglio specificato nelle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (articolo 42) allegate alla relazione peritale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, PIANO S1

Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona TC4b - Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni (ville e unità edilizie plurifamiliari isolate), il tutto meglio specificato nelle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (articolo 42) allegate alla relazione peritale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, PIANO T-1

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

- 1) Concessione Edilizia con contributo numero 411 rilasciata dal Comune di Cuneo (CN) in data 01/08/2002;
- 2) Denuncia Inizio Attività in variante presentata al Comune di Cuneo (CN) in data 18/01/2005 prot. numero 2733;
- 3) Denuncia Inizio Attività in variante presentata al Comune di Cuneo (CN) in data 01/09/2006 prot. numero 47208;
- 4) Istanza di Agibilità presentata al Comune di Cuneo (CN) in data 01/09/2006 numero 1143/2006;
- 5) Denuncia Inizio Attività in Sanatoria presentata al Comune di Cuneo (CN) in data 18/11/2008 prot. numero 63926;
- 6) Comunicazione Inizio Lavori Asseverata presentata al Comune di Cuneo (CN) in data 24/04/2019 prot. numero 29213;
- 7) Segnalazione Certificata Inizio Attività presentata al Comune di Cuneo (CN) in data 06/05/2019 prot. numero 31468;
- 8) Segnalazione Certificata Inizio Attività presentata al Comune di Cuneo (CN) in data 07/06/2021 prot. numero 43652;
- 9) Segnalazione Certificata per l'Agibilità presentata al Comune di Cuneo (CN) in data 03/06/2024.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

L'unità immobiliare urbana adibita ad alloggio risulta avere delle lievi difformità nelle misure interne e nell'altezza interna rispetto al progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia ma in base alla normativa attualmente vigente risulta essere in tolleranza edilizia.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, PIANO S1

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

- 1)Permesso di Costruire Convenzionato numero 79 rilasciato dal Comune di Cuneo (CN) in data 25/02/2004;
- 2)Denuncia Inizio Attività presentata al Comune di Cuneo (CN) in data 18/10/2004 prot. numero 55008;
- 3)Permesso di Costruire in Variante numero 42 rilasciato dal Comune di Cuneo (CN) in data 27/02/2008;
- 4)Permesso di Costruire in Variante numero 118 rilasciato dal Comune di Cuneo (CN) in data 15/05/2008;
- 5)Richiesta di Agibilità presentata al Comune di Cuneo (CN) in data 01/08/2008 prot. numero 43643;
- 6)Denuncia Inizio Attività in Sanatoria presentata al Comune di Cuneo (CN) in data 18/11/2008 prot. numero 63926.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia. Per quanto riguarda le lievi difformità nelle misure interne e nell'altezza interna dell'unità immobiliare urbana adibita ad autorimessa al piano primo sotterraneo dovrà essere presentata nei termini di Legge in base alla normativa vigente, presso il Comune di Cuneo (CN), come riferito dall'ufficio tecnico comunale (Edilizia Privata), una pratica edilizia in sanatoria ai sensi del D.P.R. n.380/2001 con il pagamento di una sanzione che va da minimo di € 1032,00 (milletrentadue/00) ad un massimo di € 10.328,00 (diecimilatrecentoventotto/00) oltre ai diritti di segreteria.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, PIANO S1

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 265,17

L'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) : nell'anno 2025 il bilancio consuntivo di spesa dell'autorimessa ammonta a € 265,17 il tutto meglio specificato nella documentazione rilasciata dall'amministratore condominiale e allegata alla relazione peritale.

- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia : negativo.

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

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

I millesimi dell'unità immobiliare per la ripartizione delle varie spese sono riportati nella documentazione rilasciata dall'amministratore condominiale e nel regolamento condominiale, allegati alla relazione peritale.

Si precisa che per ulteriori informazioni e aggiornamenti della situazione attuale dovrà essere contattato l'amministratore condominiale Geom. BIGONI Filippo con studio in Centallo (CN) in Via G.B. Micheli n.1 telefono 333 3683023.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1
Porzione di fabbricato appartenente alla tipologia di villetta a schiera, alloggio su due piani uniti fra loro mediante scala interna composto da : soggiorno/cucina, studio, anti-bagno, bagno, locale centrale termica, porticato con antistante e retrostante area adibita a giardino-cortile in proprietà esclusiva al piano terreno; tre camere, disimpegno e bagno al piano primo. Si precisa che l'unità immobiliare urbana fa parte del complesso residenziale denominato "CONDOMINIO ANTICA CASCINA DEL GALLO SOTTANO" ed è ubicata in Frazione San Pietro del Gallo a circa 10 km dalla zona centrale del Comune di Cuneo (CN), dotata di tutti i principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 383, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 261.764,00
Dalle indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire : come il parametro più rispondente alla valutazione sia la superficie espressa in metri quadrati e il prezzo di mercato dei fabbricati ad uso abitazione civile similari della zona oscilli da € 1.400,00 a € 1.600,00 per metro quadrato. Perciò considerate l'ubicazione, le buone condizioni generali dell'unità immobiliare urbana, il più probabile valore commerciale risulta essere pari a circa € 1.550,00 a metro quadrato.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1
Autorimessa al piano primo sotterraneo. Si precisa che l'unità immobiliare urbana fa parte del



complesso residenziale denominato "CONDOMINIO ANTICA CASCINA DEL GALLO SOTTANO" ed è ubicata in Frazione San Pietro del Gallo a circa 10 km dalla zona centrale del Comune di Cuneo (CN), dotata di tutti i principali servizi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 379, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 20.000,00

Dalle indagini effettuate sul mercato immobiliare della zona si è potuto stabilire : come il parametro più rispondente alla valutazione sia la superficie espressa in metri quadrati e il prezzo di mercato delle autorimesse similari della zona oscilli da € 500,00 a € 700,00 per metro quadrato. Perciò considerate l'ubicazione, le buone condizioni generali dell'unità immobiliare urbana, la pratica di sanatoria edilizia da presentare al Comune di Cuneo (CN), il più probabile valore commerciale risulta essere pari a circa € 500,00 a metro quadrato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T- 1	168,88 mq	1.550,00 €/mq	€ 261.764,00	100,00%	€ 261.764,00
Bene N° 2 - Garage Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1	40,00 mq	500,00 €/mq	€ 20.000,00	100,00%	€ 20.000,00
Valore di stima:					€ 281.764,00

Valore di stima: € 282.000,00

Valore finale di stima: € 282.000,00

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

Dronero, li 19/06/2026

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO ROGITO NOTAIO MARENGO PAOLO IN DATA 22/10/2009
REPERTORIO N.18.817 RACCOLTA N.3.901
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO ROGITO NOTAIO MARENGO PAOLO IN DATA 04/07/2012
REPERTORIO N.22.362 RACCOLTA N.6.607
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO ROGITO NOTAIO MARENGO PAOLO IN DATA 07/08/2019
REPERTORIO N.30.538 RACCOLTA N.12.681
- ✓ N° 12 Altri allegati - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE F.7 N.379-383 DEL COMUNE DI CUNEO
- ✓ Altri allegati - ESTRATTO DI MAPPA DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI CUNEO E
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (ART. 42)
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE PRATICHE EDILIZIE RILASCIATA DAL COMUNE DI CUNEO
RELATIVAMENTE ALL'UNITA' IMMOBILIARE URBANA ADIBITA AD ALLOGGIO
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE PRATICHE EDILIZIE RILASCIATA DAL COMUNE DI CUNEO
RELATIVAMENTE ALL'UNITA' IMMOBILIARE URBANA ADIBITA AD AUTORIMESSA
- ✓ N° 2 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUBALTERNI DELL'UNITA' IMMOBILIARE
URBANA ADIBITA AD AUTORIMESSA
- ✓ N° 1 Altri allegati - APPROVAZIONE DEL TIPO MAPPALE PER L'AGGIORNAMENTO DELLA MAPPA
CATASTALE
- ✓ N° 1 Altri allegati - DICHIARAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI CUNEO RELATIVAMENTE AI
CONTRATTI DI LOCAZIONE
- ✓ N° 1 Altri allegati - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.)
- ✓ Altri allegati - DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DALL'AMMINISTRATORE DEL CONDOMINIO ANTICA
CASCINA DEL GALLO SOTTANO
- ✓ N° 1 Altri allegati - REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO ANTINA CASCINA DEL GALLO SOTTANO
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA CATASTALE AGGIORNATA
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURA IPOTECARIA AGGIORNATA
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE URBANA ADIBITA AD
ALLOGGIO
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE URBANA ADIBITA AD
AUTORIMESSA
- ✓ N° 1 Altri allegati - SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART.569 C.P.C.
- ✓ N° 1 Altri allegati - COPIA PERIZIA IN FORMATO PRIVACY



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1
Porzione di fabbricato appartenente alla tipologia di villetta a schiera, alloggio su due piani uniti fra loro mediante scala interna composto da : soggiorno/cucina, studio, anti-bagno, bagno, locale centrale termica, porticato con antistante e retrostante area adibita a giardino-cortile in proprietà esclusiva al piano terreno; tre camere, disimpegno e bagno al piano primo. Si precisa che l'unità immobiliare urbana fa parte del complesso residenziale denominato "CONDOMINIO ANTICA CASCINA DEL GALLO SOTTANO" ed è ubicata in Frazione San Pietro del Gallo a circa 10 km dalla zona centrale del Comune di Cuneo (CN), dotata di tutti i principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 383, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona TC4b - Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni (ville e unità edilizie plurifamiliari isolate), il tutto meglio specificato nelle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (articolo 42) allegate alla relazione peritale.
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1
Autorimessa al piano primo sotterraneo. Si precisa che l'unità immobiliare urbana fa parte del complesso residenziale denominato "CONDOMINIO ANTICA CASCINA DEL GALLO SOTTANO" ed è ubicata in Frazione San Pietro del Gallo a circa 10 km dalla zona centrale del Comune di Cuneo (CN), dotata di tutti i principali servizi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 379, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore Generale l'unità immobiliare urbana risulta essere inserita in zona TC4b - Tessuti prevalentemente residenziali delle frazioni (ville e unità edilizie plurifamiliari isolate), il tutto meglio specificato nelle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale (articolo 42) allegate alla relazione peritale.

Prezzo base d'asta: € 282.000,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2026 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 282.000,00

Bene N° 1 - Villetta			
Ubicazione:	Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 383, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	168,88 mq
Stato conservativo:	L'alloggio in generale risulta essere in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Porzione di fabbricato appartenente alla tipologia di villetta a schiera, alloggio su due piani uniti fra loro mediante scala interna composto da : soggiorno/cucina, studio, anti-bagno, bagno, locale centrale termica, porticato con antistante e retrostante area adibita a giardino-cortile in proprietà esclusiva al piano terreno; tre camere, disimpegno e bagno al piano primo. Si precisa che l'unità immobiliare urbana fa parte del complesso residenziale denominato "CONDOMINIO ANTICA CASCINA DEL GALLO SOTTANO" ed è ubicata in Frazione San Pietro del Gallo a circa 10 km dalla zona centrale del Comune di Cuneo (CN), dotata di tutti i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla Signora **** Omissis **** (debitore), dal Signor **** Omissis **** (convivente) e dai figli. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo relativamente all'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione relativamente alla Signora **** Omissis **** (debitore) in qualità di dante causa, il tutto meglio specificato nella dichiarazione allegata alla relazione peritale.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cuneo (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 379, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C6	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	L'autorimessa in generale risulta essere in buono stato conservativo.		
Descrizione:	Autorimessa al piano primo sotterraneo. Si precisa che l'unità immobiliare urbana fa parte del complesso residenziale denominato "CONDOMINIO ANTICA CASCINA DEL GALLO SOTTANO" ed è ubicata in Frazione San Pietro del Gallo a circa 10 km dalla zona centrale del Comune di Cuneo (CN), dotata di tutti i principali servizi.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dalla Signora **** Omissis **** (debitore) e dal Signor **** Omissis **** (convivente). Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo relativamente all'immobile in oggetto non risultano registrati contratti di locazione relativamente alla Signora **** Omissis **** (debitore) in qualità di dante causa, il tutto meglio specificato nella dichiarazione allegata alla relazione peritale.
------------------------------	--



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA N.4/C, 12100, PIANO T-1

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a CUNEO il 11/07/2012
Reg. gen. 7229 - Reg. part. 710
Quota: 1/1
Importo: € 190.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 127.000,00
Spese: € 42.739,31
Interessi: € 20.760,69
Percentuale interessi: 5,449 %
Rogante: NOTAIO MARENGO PAOLO
Data: 04/07/2012
N° repertorio: 22363
N° raccolta: 6608
Note: Si precisa che a seguito di variazione catastale del 18/05/2023 l'unità immobiliare urbana risulta attualmente censita al Catasto Fabbricati al foglio 7 particella 383 sub.1.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CUNEO il 15/01/2026
Reg. gen. 266 - Reg. part. 35
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.413,84
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 17/11/2025
N° repertorio: 1208/2025
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO il 30/01/2026
Reg. gen. 832 - Reg. part. 681
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CUNEO (CN) - VIA DEI PASCAL D'ILLONZA SNC, 12100, PIANO S1



Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a CUNEO il 15/01/2026
Reg. gen. 266 - Reg. part. 35
Quota: 1/1
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 33.413,84
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 17/11/2025
N° repertorio: 1208/2025
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a CUNEO il 30/01/2026
Reg. gen. 832 - Reg. part. 681
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

