



## TRIBUNALE DI CUNEO

---

PROCEDURA N. 14/2023 LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

---

**NEI CONFRONTI DI XXX XXX**

*PRIVACY*

PERIZIA IMMOBILIARE - LOTTO N. 8 - APPARTAMENTO, BOX, PARTI  
COMUNI - IN VIA ROBURENT 16 , DRONERO -  
CONDOMINIO 1° MAGGIO

---



**GIUDICE DELEGATO:** Dott. Rodolfo Magri'

**CURATORE:** Dott.ssa Donatella Bono

**PERITO TECNICO:** Arch Giacomo Rellecke Nasi

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**



## SOMMARIO

PROCEDURA N. 14/2023 LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.....	1
PERIZIA IMMOBILIARE - LOTTO N. 8 - APPARTAMENTO, BOX, PARTI COMUNI - IN VIA ROBURENT 16, DRONERO - CONDOMINIO 1° MAGGIO.....	1
Incarico .....	4
Premessa .....	4
Lotto 8 .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 01</b> - Appartamento ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16 .....	5
<b>Bene N° 02</b> - Locale residenziale ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16.....	5
<b>Bene N° 03</b> - Area urbana ubicata a Dronero (CN) - via Roburent, 16 .....	6
<b>Bene N° 04</b> - Piazzale ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16 .....	6
<b>Bene N° 05</b> - Garage ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16.....	6
Titolarità.....	7
<b>Bene N° 01-02-03-04-05</b> - Appartamento ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16.....	7
Confini .....	7
<b>Bene N° 01</b> - Appartamento ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16 .....	7
<b>Bene N° 02</b> - Locale residenziale ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16.....	8
<b>Bene N° 03</b> - Area urbana ubicata a Dronero (CN) - via Roburent, 16 .....	8
<b>Bene N° 04</b> - Piazzale ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16 .....	8
<b>Bene N° 05</b> - Piazzale ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16.....	8
Consistenza .....	9
<b>Bene N° 01</b> - Appartamento ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16 .....	9
<b>Bene N° 02</b> - Locale residenziale ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16.....	9
<b>Bene N° 03</b> - Area urbana ubicata a Dronero (CN) - via Roburent, 16 .....	9
<b>Bene N° 04</b> - Piazzale ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16.....	10
<b>Bene N° 05</b> - Garage ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16.....	10
Dati Catastali.....	10
<b>Bene N° 01</b> - Appartamento ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16 .....	10
<b>Bene N° 02</b> - Locale residenziale ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16.....	11
<b>Bene N° 04</b> - Piazzale ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16.....	11

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



<b>Bene N° 05</b> - Garage ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16.....	12
Stato conservativo.....	12
<b>Bene N° 01</b> - Appartamento ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16.....	12
<b>Bene N° 02</b> - Locale residenziale ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16.....	12
<b>Bene N° 03</b> - Area urbana ubicata a Dronero (CN) - via Roburent , 16.....	12
<b>Bene N° 04</b> - Piazzale ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16.....	12
<b>Bene N° 05</b> - Garage ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16.....	12
Parti Comuni.....	13
<b>Bene N° 01-02-03-04-05</b> -oggetto di perizia (CN) - Via Roburent, 16.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
<b>Bene N° 01-02-03-04-05</b> -.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
<b>Bene N° 01-02-03-04-05</b> -.....	13
Stato di occupazione.....	14
<b>Bene N° 01-02-03-04-05</b> -.....	14
Provenienze Ventennali.....	14
<b>Bene N° 01-02-03-04-05</b> - OGGETTO DI PERIZIA -.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
<b>Bene N° 01 - 02 - 03 - 04 - 05 - OGGETTO DI PERIZIA</b> .....	15
Normativa urbanistica.....	16
<b>Bene N° 01-02-03-04-05</b> - OGGETTO DI PERIZIA.....	16
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 01-02-03-04-05</b> - OGGETTO DI PERIZIA.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
<b>Bene N° 01-02-03-04-05</b> - oggetto di perizia.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18



---

## INCARICO

---

Il sottoscritto architetto Giacomo Rellecke Nasi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Cuneo al n. 1632, con studio in VICOFORTE Piazza Carlo Emanuele I, 29, è stato incaricato dal Curatore della Liquidazione Giudiziale dott.ssa Donatella Bono della procedura n. 14/2023 di XXX XXX

---

## PREMESSA

---

Il LOTTO N. 8 è costituito da numero 5 beni immobili

Il valore perizi riguarda solo gli immobili e sono ESCLUSI da tale valore i beni mobili presenti

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 01** - Appartamento ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16
- **Bene N° 02** - Locale residenziale ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16
- **Bene N° 03** - Area urbana ubicata a Dronero (CN) - via Roburent, 16
- **Bene N° 04** - Piazzale ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16
- **Bene N° 05** - Garage ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16

## DESCRIZIONE

---

*(Allegato n. 1- Verbale di sopralluogo)*

### **BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

---

Trattasi di alloggio con cantina annessa ben tenuto posizionato al primo piano senza ascensore ma con montascale installato presso il condominio denominato 1° Maggio. L'alloggio con doppio affaccio: a Est su piazzale d'ingresso - garage e a Ovest sul giardino comune caratterizzato da riscaldamento e acqua calda centralizzato. Nel lotto n. 8 sono compresi oltre all'alloggio, un box auto privato, un appezzamento di terra per fare l'orto e una quota di proprietà di sala comune per vari utilizzi e del piazzale circostanziale del complesso residenziale.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

### **BENE N° 02 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

---

Trattasi di locale con annessi i servizi igienici ad uso comune di tutti i condomini per svolgere le riunioni, assemblee condominiali ed eventi. Il soggetto debitore detiene una quota di proprietà pari a 2/36. Il locale è ubicato al piano terra rialzato posizionato vicino alla scala B.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**



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

---

**BENE N° 03 - AREA URBANA UBICATA A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

---

Trattasi di "striscia di terra", distinta con il sub. 44, all'interno di un'area comune con gli altri coinquilini e tale area è divisa tra di loro per coltivazione di orto.

L'area è ubicata a Nord della particella 564, in prossimità del confine con il canale d'acqua.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

---

**BENE N° 04 - PIAZZALE UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

---

Trattasi dell'area circostanziale della particella attorno al complesso residenziale, alle autorimesse e alla zona dedicata all'orto. Il piazzale ha unico accesso tramite cancellata carrabile su Via Roburent.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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

---

**BENE N° 05 - GARAGE UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

---

Trattasi di garage - autorimessa - identificabile con il sub. 8 e come numero identificativo del condominio il 7. Non collegato internamente con il condominio ma è necessario attraversare una parte di piazzale per raggiungerlo; si trova fronte lato EST dell'alloggio oggetto di perizia, visibile dal balcone. La chiusura del garage avviene tramite portone in lamiera basculante ad azione manuale attualmente.

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

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



## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 01 - 02-03-04-05 - APPARTAMENTO UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

---

L'immobile oggetto dell'perizia, appartiene ai seguenti debitori:

- XXX XXX (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: XXX  
Partita IVA: 02589280045  
VIA PRADEBONI, 18  
12016 - PEVERAGNO (CN)

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

- XXX XXX (Proprietà 1/1) per il bene n. 01 - sub. 29
- XXX XXX (Proprietà 2/36) per il bene n. 02 - Sub. 01
- XXX XXX (Proprietà 1/1) per il bene n. 03 - Sub. 44
- XXX XXX (Proprietà 2/36) per il bene n. 04 - Sub. 38
- XXX XXX (Proprietà 1/1) per il bene n. 05 - Sub. 8

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

---

**BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

---

L'alloggio identificato con il Sub. 29 confina come segue:

- A NORD con altro alloggio
- A EST con vuoto verso piazzale e garage
- A SUD con altro alloggio
- A OVEST in parte con scala comune B e parte verso vuoto verso giardino comunale

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



**BENE N° 02 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

---

Il bene, locale ad uso comune part 564 sub.1, confina come segue:

- \_ A NORD con vuoto su giardino (sempre part. 564)
- \_ A EST con stesso stesso fabbricato
- \_ A SUD con vuoto su piazzale garage
- \_ A OVEST su scala comune B

**BENE N° 03 - AREA URBANA UBICATA A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT , 16**

---

La striscia di terra sub. 44 confina all'interno della particella 564.

- \_ A NORD con stessa particella 564
- \_ A EST e OVEST confina con altre strisce di terra per coltivazione orto.
- \_ A SUD con il piazzale comune di manovra

**BENE N° 04 - PIAZZALE UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

---

La particella 564, su cui insiste il piazzale pertinenziale del complesso residenziale "1° Maggio" confina come segue:

- \_ A NORD con canale d'acqua
- \_ A EST con particella 371
- \_ A SUD con strada comunale (Via Roburent)
- \_ A OVEST con particella 642

**BENE N° 05 - PIAZZALE UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

---

Il garage sub.8 e identificato con il numero 7 confina come segue:

- \_ A NORD e a SUD con particella su cui insiste 564
- \_ A EST e OVEST con altri garage.

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE**



**Publicazio**  
**ripubblicazione o ripro**



## CONSISTENZA

*(Allegato n. 2 - Relazione fotografica)*

### **BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,70 m	3
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il condominio è caratterizzato da un piano terra rialzato e l'alloggio oggetto di perizia si trova al piano primo.

### **BENE N° 02 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sala comune, sgombero	70,00 mq	75,00 mq	0,33	24,75 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				24,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,75 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **BENE N° 03 - AREA URBANA UBICATA A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
terreno per Orto	25,00 mq	25,00 mq	0,18	4,50 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				4,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				4,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ASTE GIUDIZIARIE  
Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione



**BENE N° 04 - PIAZZALE UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piazzale pertinenziale	2583,00 mq	2583,00 mq	0,18	464,94 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				464,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				464,94 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 05 - GARAGE UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	12,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

*(Allegato n. 3 - Visure Planimetriche e Catastali)*

**BENE N° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	564	29		A4	4	5 vani	80 mq	204 €	1	564

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



**BENE N° 02 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	564	1		C2	2	79 mq	75 mq	85,68 €	T	564

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

**Bene N° 03 - Area urbana ubicata a Dronero (CN) - via Roburent , 16**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	564	44		Pl		25 mq				564

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

**BENE N° 04 - PIAZZALE UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	564	38		Pl		2503 mq			T	564

**Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale



**BENE N° 05 - GARAGE UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	564	8		C6	5	12 mq	12 mq	25,41 €	T	564

**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° 01 - APPARTAMENTO UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

L'alloggio si presenta in buono stato, ben mantenuto dall'inquilino che lo abita. Sarebbe necessario però sostituire i serramenti che risalgono ai tempi della realizzazione del complesso immobiliare (1980)

**BENE N° 02 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

La sala comune si presenta pulita e in ordine, rispecchia l'origine della sua realizzazione.

**BENE N° 03 - AREA URBANA UBICATA A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

La striscia di terra, al momento del sopralluogo era in stato di abbandono ma può essere giustificato dal periodo invernale della presa visione dei luoghi.

**BENE N° 04 - PIAZZALE UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

Il piazzale si trova in buono stato conservativo, senza degni da segnalare.

**BENE N° 05 - GARAGE UBICATO A DRONERO (CN) - VIA ROBURENT, 16**

Il garage si presenta ancora in buono stato, la struttura risale ai tempi della realizzazione, la copertura in guaina vista dall'alto sembra ancora in buono stato conservativo.

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**



## PARTI COMUNI

---

*(Allegato n. 4 Regolamento condominiale e consuntivi)*

### **BENE N° 01-02-03-04-05** -OGGETTO DI PERIZIA (CN) - VIA ROBURENT, 16

---

Vi sono parti comuni come meglio evidenziato nel regolamento condominiale come ad esempio i subalterni 38 che riguarda il piazzale circostanziale del complesso condominiale; sub. 1 la sala comune per eventi.

**La quota millesimale** del soggetto debitore, messa in vendita, corrisponde a **50,79** come si evince dalla tabella millesimale ricevuta dall'amministratore.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 01-02-03-04-05** -

---

Si rimanda al regolamento condominiale sui diritti e servitù presenti allegato alla perizia stessa.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 01-02-03-04-05** -

---

Il complesso residenziale costituito da 3 scale : A-B-C- si innalza di tre piani fuori terra + sotto tetto e il piano terreno risulta rialzato. Non è presente l'ascensore e il complesso è stato costruito inizio anni '80

Struttura e fondazioni in cemento armato con tamponature in laterizio. Gli impianti idrici-termo sanitari, elettrici risalgono all'origine della realizzazione. I rivestimenti dei pavimenti sono in gres porcellanato di diversa tipologia tra cucina soggiorno e bagno. I serramenti, finestre sono ancora mono strato, posati all'origine e sono presenti tapparelle manuali. La porta d'ingresso alloggio non è blindata e le porte interne sono degli anni '80.

Le cantine sono annesse all'interno del fabbricato e raggiungibili tramite scala interna mentre i garage sono esterni fronte condominio e raggiungibili solo esternamente attraversando il piazzale comune.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENE N° 01-02-03-04-05 -

Per i beni di piena proprietà: Alloggio, garage e orto risultano essere occupati da terzi con contratto di locazione opponibile.

#### *Stato della causa in corso per il rilascio*

Il soggetto terzo, inquilino, usufruisce sia dell'alloggio che della cantina, del garage e di tutte le quote di comproprietà riferite al soggetto debitore proprietario dei beni identificati nel LOTTO 7

## PROVENIENZE VENTENNALI

*(Allegato n. 5 - Visure ipotecarie e Atti di Provenienza)*

### BENE N° 01-02-03-04-05 - OGGETTO DI PERIZIA -

Periodo	Proprietà	ATTI			
Dal 22/12/2000 al 20/02/2015	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		DOTT. A. CONGEDO	22/12/2000	80727	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	09/01/2001	75	
Dal 20/02/2015 ad OGGI	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GARELLI DANILA	20/02/2015	34969	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CONSERVATORIA DI CUNEO	24/02/2015	1582	1331

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Per quanto riguarda l'immobile :

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 01 - 02 - 03 - 04 - 05 - OGGETTO DI PERIZIA

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 11/12/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a CUNEO il 24/02/2015  
Reg. gen. 1583 - Reg. part. 146  
Quota: 1/1  
Importo: € 150,00  
A favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI BOVES  
Contro XXX XXX  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 300,00  
Spese: € 150,00  
Rogante: GARELLI DANILA  
Data: 20/02/2015  
N° repertorio: 34970  
N° raccolta: 9994  
Note: Si precisa che tale formalità comprende altri beni immobili e pertanto al momento della vendita di questo bene immobile dovrà essere eseguita una restrizione di beni.

#### *Trascrizioni*

- **ATTO GIUDIZIARIO**  
Trascritto a CUNEO il 02/10/2023  
Reg. gen. 9142 - Reg. part. 7516  
Quota: 1/1  
A favore di MASSA DEI CREDITORI DI XXX XXX IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE  
Contro XXX XXX

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Note: Lo scrivente precisa che al momento della vendita del presente LOTTO N. 7 sarà necessario procedere con una RESTITUZIONE DEI BENI poiché tale sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione Giudiziale comprendere molti altri beni immobili non compresi nel lotto 7.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

*(Allegato n. 6 - Piano Regolatore - PRG)*

### **BENE N° 01-02-03-04-05 - OGGETTO DI PERIZIA**

---

A seguito dell'interrogazione fatta al portale Gismaster sul Comune di Dronero, si evince che la particella 564 in cui ricade il complesso residenziale denominato "1° maggio" risulta in area della Variante Parziale 32 e fa riferimento all' Art. 38 bis

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

*(Allegato n. 7 - Pratiche Edilizie)*

### **BENE N° 01-02-03-04-05 - OGGETTO DI PERIZIA**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'interrogazione svolta presso l'ufficio tecnico del comune di Dronero sono state reperite le seguenti pratiche edilizie che hanno autorizzato il complesso residenziale.

- \_ P. E. n. 152/1979 del 16/11/1979 per la costruzione di un complesso residenziale
- \_ P.E. n. 159/1981 del 27/10/1981 per variante alle rimesse
- \_ P.E. n. 28/1982 del 30/03/1982 per variante alle rimesse al servizio del condominio
- \_ AGIBILITA' n. 29/1981 del 14/08/1981 sul fabbricato civile
- \_ USABILITA' n. 34/1982 del 02/08/1982 sulle rimesse a servizio del fabbricato.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

- **Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE n. 2023-110797-0021 valida fino al 21/03/2034**

A seguito del sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi e alle pratiche edilizie che l'ufficio tecnico ha rilevato in merito si può riscontrare che vi è congruità edilizia per le parti comuni, autorimessa e per l'alloggio. In merito all'alloggio si precisa che sul balcone, una porzione circa 1/3 è chiuso da serramenti come uso veranda (molti altri alloggi hanno questa veranda sul balcone) ma dalle pratiche edilizie non si evince tale chiusura.

Sarà pertanto a carico dell'acquirente procedere con la sanatoria o ove non sia possibile smontare i serramenti per ripristinare l'uso del balcone aperto.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

*(Allegato n. 4 Regolamento condominiale e consuntivi)*

### **BENE N° 01-02-03-04-05 - OGGETTO DI PERIZIA**

---

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

#### *Spese condominiali*

**Importo spese straordinarie già deliberate: € 4.343,06**

**Rimangono a carico dell'acquirente le spese insolute e le spese dell'anno in corso deliberate:**

Come indicato dall'amministratore si riportano le spese consultivo 2022/2023 e spese preventivo 2023/2024 approvate con il verbale del 28/09/2023 riferite al soggetto debitore pari a 1.898,29 € + spese straordinarie per riqualificazione centrale termica condominiale di 2.223,59 € + spese tecniche di Ecoprogetti di 141,18 € approvate con verbale d'assemblea del 31/08/2022 + spese pre pratica detrazioni fiscali che verrà fatturato nel 2024 di circa 80,00 €.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

*(Allegato n. 8 - Valori commerciali)*

A seguito del graditissimo incarico di perito della procedura di Liquidazione Giudiziale di XXX XXX al numero 14/2023 del Tribunale di Cuneo; il sottoscritto perito Arch. Giacomo Rellecke Nasi ha definito, suddividendo i vari beni immobili, in diversi LOTTI per rendere una più agevole valutazione e quindi una miglior capitalizzazione nella vendita dei LOTTI che sono localizzati in zone diverse e con diversa destinazione d'uso.

I lotti sono meglio distinti successivamente in perizia e tale suddivisione contribuirà a rendere più agevole la gestione immobiliare a favore della procedura stessa.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del lotto così costituito:

- **Bene N° 01-02-04** - Appartamento ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16

Trattasi di alloggio con cantina annessa ben tenuto posizionato al primo piano senza ascensore ma con montascale installato presso il condominio denominato 1° Maggio. L'alloggio con doppio affaccio: a Est su piazzale d'ingresso - garage e a Ovest sul giardino comune caratterizzato da riscaldamento e acqua calda centralizzato. Nel lotto n. 8 sono compresi oltre all'alloggio, un box auto privato, un appezzamento di terra per fare l'orto e una quota di proprietà di sala comune per vari utilizzi e del piazzale circostante del complesso residenziale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 564, Sub. 29, Categoria A4, Graffato 564

**Valore di stima del bene: € 61.795,00 + oneri di spese**

Nella valutazione dell'alloggio con cantina sono annessi nell'importo anche il valore della quota di proprietà per i beni in comune con gli altri condomini quali: Sub.38 (piazzale) e Sub.1 (sala comune eventi).

- **Bene N° 03** - Area urbana ubicata a Dronero (CN) - via Roburent, 16

Trattasi di "striscia di terra", distinta con il Sub.16, dal lotto n. 8 un'area comune con gli altri proprietari

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



e tale area è divisa tra di loro per coltivazione di orto. L'area è ubicato a Nord della particella 564, in prossimità del confine con il canale d'acqua.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 564, Sub. 44, Categoria F1, Graffato 564

**Valore di stima del bene pari a € 900,00 + oneri di legge.**

- **Bene N° 05** - Garage ubicato a Dronero (CN) - Via Roburent, 16  
Trattasi di garage - autorimessa - identificabile con il sub. 8 e come numero identificativo del condominio il 7. Non collegato internamente con il condominio ma è necessario attraversare una parte di piazzale per raggiungerlo; si trova fronte lato EST dell'alloggio oggetto di perizia, visibile dal balcone. La chiusura del garage avviene tramite portone in lamiera basculante ad azione manuale attualmente. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 564, Sub. 8, Categoria C6, Graffato 564  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene pari a € 5.124,00 + oneri di legge.**

#### **N.B.**

**Saranno a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c. quantificate provvisoriamente in Euro 4.343,06.**

Con riguardo ai sopralluoghi eseguiti, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto, al suo stato di manutenzione, all'ubicazione nonché alla sua esposizione, avendo potuto visionare le unità immobiliari nel modo migliore possibile e tenendo conto delle caratteristiche riscontrate, con riferimento alla superficie commerciale sopra indicata e calcolata, lo scrivente ritiene di indicare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato, adottando un criterio di stima secondo la norma UNI 11612 del 2015 su elementi oggettivi e da fonti ufficiali, giustificabili, considerando un valore medio di mercato della zona in cui è ubicato il bene immobile. I parametri di riferimento, O.M.I., Borsino Immobiliare e Immobiliare.it sono stati rilevati in data 13/03/2024.

Ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto che il trasferimento delle unità immobiliari avviene in assenza della dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, dell'assenza della documentazione necessaria ai fini edilizi come menzionato in perizia e delle difformità indicate.

Di questo specifico aspetto parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 13 del citato decreto dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto:

- Che il prezzo pattuito ha tenuto debito conto di tali rilevanzze;

- Di aver visionato le unità immobiliari e le loro parti comuni e di essere a conoscenza dello stato di fatto dei luoghi;

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**



- Di farsi carico degli oneri e delle spese necessarie per l'adeguamento degli impianti e di ogni eventuale danno a cose e/o persone che possa derivare dalla mancata conformità rispetto alla normativa in materia di sicurezza.

- Delle eventuali difformità catastali e urbanistiche da dover sanare interpellando l'ufficio tecnico del Comune per conoscere l'iter e le spese delle procedure necessarie in vigore al momento dell'intervento.

Il tutto viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come fino ad oggi praticate o costituite in forza di titoli di proprietà e possesso, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come sino ad oggi goduto in forza dei titoli di proprietà e del possesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Deprezzamento	Totale
<b>Bene N° 01</b> - Appartamento Dronero (CN) - Via Roburent, 16	85,00 mq	727,00 €/mq	€ 61.795,00	1/1	- pari a 4.343,06 €	<b>€ 57.451,94</b>
<b>Bene N° 02</b> - Locale residenziale Dronero (CN) - Via Roburent, 16	24,75 mq	0,00 €/mq		2/36		
<b>Bene N° 03</b> - Area urbana-Orto Dronero (CN) - via Roburent, 16	4,50 mq	A corpo	€ 900,00	1/1		<b>€ 900,00</b>
<b>Bene N° 04</b> - Piazzale Dronero (CN) - Via Roburent, 16	464,94 mq	0,00 €/mq	Annesso al valore alloggio	2/36		
<b>Bene N° 05</b> - Garage Dronero (CN) - Via Roburent, 16	12,00 mq	427,00 €/mq	€ 5.124,00	1/1		<b>€ 5.124,00</b>
<b>Valore di stima:</b>						<b>€ 63.476,00</b>

**Valore di stima del LOTTO 8 approssimato per difetto pari a € 63.470,00 + oneri di legge.**

**Oltre le spese insolute ad oggi pari a € 4.343,06 a carico dell'acquirente**

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



Vicoforte, li 27/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Rellecke Nasi Giacomo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 - VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N. 4 - REGOLAMENTO CONDOMINIALE E CONSUNTIVI
- ✓ N° 5- VISURE IPOTECARIE E ATTI PROVENIENZA
- ✓ N° 6 - PIANO REGOLATORE
- ✓ N° 7 - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 8 - VALORI COMMERCIALI
- ✓ N° 9 - A.P.E.

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.**



**Publicazione**  
**ripubblicazione o riproduzione**