

---

# TRIBUNALE DI CUNEO

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Viale Marco Spirito, nell'Esecuzione Immobiliare 28/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves.....	5
Lotto Unico .....	5
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves.....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves.....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5.....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves .....	10
Precisazioni.....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves .....	11

Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves .....	11
Parti Comuni.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	13
Stato di occupazione .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves .....	16
Formalità pregiudizievoli .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5.....	17
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves .....	19
Normativa urbanistica .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves .....	20
Regolarità edilizia .....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5.....	20

<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves .....	22
Vincoli od oneri condominiali.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riserve e particolarità da segnalare .....	25
Riepilogo bando d'asta.....	27
<b>Lotto Unico</b> .....	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 28/2024 del R.G.E.....	28
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 43.860,66</b> .....	28
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5.....	30
<b>Bene N° 2</b> - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5 .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves .....	31

## INCARICO

---

All'udienza del 04/04/2024, il sottoscritto Arch. Viale Marco Spirito, con studio in Corso Giolitti, 25 - 12100 - Cuneo (CN), email msviale66@gmail.com, PEC marcospirito.viale@archiworldpec.it, Tel. 0171 631891, Fax 0171 631891, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

---

L'appartamento è localizzato in zona residenziale semiperiferica rispetto al centro del Comune di Boves. L'area del Villaggio Unrra è costituita da ampia area recintata e chiusa da riferirsi alla proprietà del demanio ed utilizzata quale pertinenza delle palazzine che vi sorgono. All'interno dell'area sono a disposizione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi e aree verdi.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

---

La cantina è di pertinenza dell'appartamento al foglio 9 n. 416 sub. 5. E' situata al piano interrato della palazzina n. 5 del Villaggio Unrra.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOVES (CN) - BOVES**

---

Trattasi di Terreno agricolo

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5

---

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)

Il proprietario risulta da dichiarazione a verbale celibe.

### **BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5

---

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)

Il proprietario risulta da dichiarazione a verbale celibe.

### **BENE N° 3** - TERRENO UBICATO A BOVES (CN) - BOVES

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Il proprietario risulta da dichiarazione a verbale celibe.

## CONFINI

---

### **BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5

---

L'appartamento confina a Nord con vano scale a altra U.I.U., sui rimanenti lati vuoto su particella 21.

### **BENE N° 2** - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5

---

La cantina confina a Nord con vano scale, ad est con il corridoio comune, a sud con cantina di altra ditta e a ovest con terrapieno sotto particella 21

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOVES (CN) - BOVES

Il fondo confina a Nord con la particella 693, a Sud con la particella 514 ad est con le 518 e 517 e ad ovest con la 507 tutte del foglio 29 del comune di Boves.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	59,00 mq	1	59,00 mq	2,80 m	1
Balconi scoperti	9,00 mq	9,00 mq	0,40	3,60 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>62,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>62,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	11,00 mq	13,00 mq	0,20	2,08 mq	2,08 m	interrato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>2,08 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>2,08 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOVES (CN) - BOVES

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	554,00 mq	554,00 mq	100	554,00 mq	0,00 m	

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>554,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>554,00 mq</b>	

Il terreno è un ex vigneto ora abbandonato ed invaso da essenze arboree e arbustive di varie specie. E' necessaria la pulizia del fondo e la sistemazione dei terrazzamenti che stanno deteriorandosi e rilasciano blocchi di pietra nei fondi sottostanti creando condizione di pericolo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>27/12/1983</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 324, Sub. 4 Categoria A3
Dal al <b>30/05/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 416, Sub. 4 Categoria A3
Dal <b>30/05/2016</b> al <b>29/05/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 416, Sub. 5 Categoria A3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.  
Si vedano gli allegati 4 e 5.

### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al <b>27/12/1983</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 324, Sub. 4 Categoria A3
Dal al <b>30/05/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 416, Sub. 4 Categoria A3
Dal <b>30/05/2016</b> al <b>29/05/2023</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 416, Sub. 5 Categoria A3

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.  
Si vedano gli allegati 4 e 5.



### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOVES (CN) - BOVES

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1980 al 01/07/1982	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 29, Part. 689
Dal 01/07/1982 al 23/02/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 29, Part. 689
Dal 30/05/2016 al 10/06/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 29, Part. 689 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00 54 Reddito dominicale € 3,00 Reddito agrario € 2,29

La qualità catastale attuale non corrisponde con quella indicata negli atti catastali.

### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	416	5		A3	2	2,5	62 mq	94,25 €	1	

#### Corrispondenza catastale

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

La regolarità catastale è stata ottenuta con pratica del 30/05/2024 Pratica n. CN0110262 in atti dal 31/05/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 110262.1/2024). Allegato 14.

#### BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	416	6		C2	1	11	13 mq	14,2 €	s1	

### **Corrispondenza catastale**

Ottenuta con pratica del 30/05/2024 Pratica n. CN0110262 in atti dal 31/05/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 110262.1/2024). Allegato 14.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOVES (CN) - BOVES**

<b>Catasto terreni (CT)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
29	689				Vigneto	2	00.05.54 mq	3 €	2,29 €		

### **Corrispondenza catastale**

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

Non si sono effettuate verifiche su confini.

La qualità catastale non coincide con lo stato di fatto, attualmente potrebbe essere riconducibile a bosco misto. Si vedano gli allegati 4 e 5.

## **PRECISAZIONI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

Si precisa che l'immobile è parte di un complesso immobiliare realizzato nel 1956 e che le aree esterne risultano parzialmente in capo al Demanio e ai soggetti indicati nella visura catastale della particella 21 allegata alla presente.

Si veda l'allegato 4.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

---

Si precisa che l'immobile è parte di un complesso immobiliare realizzato nel 1956 e che le aree esterne risultano parzialmente in capo al Demanio e ai soggetti indicati nella visura catastale della particella 21 allegata alla presente. Si veda l'allegato 4.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOVES (CN) - BOVES**

---

Lo stato del sito non permette, per motivi di sicurezza, l'ispezione approfondita.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

---

L'appartamento è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria nel 2016. Lo stato manutentivo degli interni risulta buono. Trascurati sono gli esterni, in particolare il balcone lato est che appare occupato da rifiuti e vari materiali da rimuovere.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

---

Lo stato manutentivo, per la destinazione, risulta sufficiente.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOVES (CN) - BOVES**

---

Il terreno ora abbandonato è colonizzato da essenze arboree e arbustive di varie specie. E' necessaria la pulizia e manutenzione del fondo. E' necessaria la sistemazione dei terrazzamenti di contenimento che stanno deteriorandosi e rilasciano blocchi di pietra nei fondi sottostanti creando condizione di pericolo. E' opportuno procedere alla messa in sicurezza dei manufatti.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

---

Si precisa che l'immobile è parte di un complesso immobiliare realizzato nel 1956 e che le aree esterne risultano parzialmente in capo al Demanio e ai soggetti indicati nella visura catastale della particella 21 allegata alla presente.

Questa area è attualmente utilizzata per le parti comuni di tutto il complesso immobiliare.

All'interno del fabbricato le parti comuni sono il vano scale e i corridoi cantina. Non è presente l'impianto di ascensore e quello citofonico.

Per quanto concerne i rapporti con il Condominio si vedano gli allegati documenti (allegato 6).

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

---

Si precisa che l'immobile è parte di un complesso immobiliare realizzato nel 1956 e che le aree esterne risultano parzialmente in capo al Demanio e ai soggetti indicati nella visura catastale della particella 21 allegata

alla presente.

Questa area è attualmente utilizzata per le parti comuni di tutto il complesso immobiliare.

All'interno del fabbricato le parti comuni sono il vano scale e i corridoi cantina. Non è presente l'impianto di ascensore e quello citofonico.

Per quanto concerne i rapporti con il Condominio si vedano gli allegati documenti (allegato 6).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

---

Per l'accesso all'immobile è necessario il transito sulla particella 21.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

---

Per l'accesso all'immobile è necessario il transito sulla particella 21.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOVES (CN) - BOVES**

---

La particella, su informazioni acquisite in loco, ha accesso esclusivamente pedonale da sentiero (ormai in disuso) transitante tra le particelle 512 e 1034 per proseguire sul confine tra le particelle 737 e 736; a seguire transita in direzione ovest sul confine sud della particella 517 e nord della particella 737.

Detto accesso non risulta documentato da atti pubblici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

---

Il fabbricato del complesso Villaggio Unrra al civico n. 5, nel suo complesso appare scarsamente mantenuto e necessità di adeguamento e rinnovamenti. In particolare sarebbe necessario provvedere a tinteggiare gli esterni e le parti comuni interne.

Strutturalmente la palazzina è costituita da muratura portante e pilastri. I solai sono in latero cemento di tipo tradizionale.

La copertura è a due falde inclinate, costituita da manto in tegole rosse tipo marsigliese.

La palazzina è rifinita esternamente da tinteggiatura con zoccolo in pietra a terra.

Sui balconi lato est sono installate delle protezioni tipo veranda necessitanti di manutenzione.

L'appartamento al suo interno appare in discreto stato di manutenzione.

I pavimenti del soggiorno-cucina sono in legno, quello dalla camera in legno laminato. Il bagno e il ripostiglio sono piastrellati e rivestiti di ceramica.

Il bagno necessita di manutenzione e presenta sanitari e rubinetterie di tipo corrente.

Le pareti sono tinteggiate e parzialmente rivestite da ceramiche (soggiorno-cucina).

Gli impianti sono stati, presumibilmente, adeguati alle normative durante le opere di manutenzione straordinaria effettuate nel 2016.

I serramenti sono in legno con vetri a camera.

L'impianto di riscaldamento è autonomo a metano con caloriferi e produzione di acqua sanitaria. La caldaia, localizzata sul balcone non è utilizzata da tempo e deve essere revisionata e se del caso sostituita. Non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Tutti gli impianti necessitano di verifiche funzionali ed eventuali manutenzioni a carico degli aggiudicatari.

E' a disposizione ampia area comune a tutto il complesso per parcheggio.

Sono condominiali le aree esterne ai fabbricati adibite a verde, viabilità e parcheggio.  
Non si sono fatte ricerche sulla presenza di materiali nocovi (amianto ecc.).

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

Si faccia riferimento alle descrizioni relative al subalterno 5.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dall'esecutato.

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile è occupato dall'esecutato.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOVES (CN) - BOVES**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il terreno è libero ed incolto

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1983	**** Omissis ****	Scrittura privata con autentica di frima			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notatio Ettore Parola	27/12/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		S.P.I. Cuneo	25/01/1984	838	700
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		U.R. Cuneo	16/01/1984	209	
<b>Dal 25/11/2015</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		S.P.I. Cuneo	31/08/2016	7750	5845
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		U.R. Cuneo	23/02/2016	370/9999	16
<b>Dal 30/05/2016</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Atto di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Anna Maria Ghiberti	30/05/2016	33931	11564
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		S.P.I. Cuneo	08/06/2016	4601	3406
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		U.R. Cuneo	06/06/2026	5266	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si segnala la trascrizione della Accettazione Tacita di Eredità della morendo dismessa dalla Sig.ra Peirone Bartolomea presso C.RR.II. di Cuneo il 08.06.2016 nn. 4600/3405.

Si vedano la certificazione notarile e l'allegato 3.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>
Dal 27/12/1983	**** Omissis ****	<b>Scrittura privata con autentica di firma</b>

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notatio Ettore Parola	27/12/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		S.P.I. Cuneo	25/01/1984	838	700
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		U.R. Cuneo	16/01/1984	209	
<b>Dal 25/11/2015</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		S.P.I. Cuneo	31/08/2016	7750	5845
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		U,R. Cuneo	23/02/2016	370/9999	16
<b>Dal 30/05/2016</b>	**** Omissis ****	<b>Atto di Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Anna Maria Ghiberti	30/05/2016	33931	11564
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		S.P.I. Cuneo	08/06/2016	4601	3406
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		U.R. Cuneo	06/06/2026	5266	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Si segnala la trascrizione della Accettazione Tacita di Eredità della morendo dismessa dalla Sig.ra Peirone Bartolomea presso C.RR.II. di Cuneo il 08.06.2016 nn. 4600/3405.

Si vedano gli atti dell'esecuzione e l'allegato 3.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOVES (CN) - BOVES**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/04/1979	**** Omissis ****	<b>denuncia di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C.RR.II. di Cuneo	20/12/1979	9690	7970
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro di Cuneo	05/10/1979	32	819
Dal 05/04/1980	**** Omissis ****	<b>Cessione e Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Raffaello Di Girolamo	05/04/1980		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C. RR. II. Cuneo	03/05/1980	3804	3101
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del Registro di Cuneo	24/04/1980	2405	
Dal 01/07/1982	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione di ##Bono Giuseppe##</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		C. RR.II. Cuneo	13/08/1983	6538	5194
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio Registro Cuneo	22/11/1982	27	883
Dal 20/11/2015	**** Omissis ****	<b>Denuncia di Successione di ##Peirone Bartolomea##</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR. Immobiliari di Cuneo	31/08/2016	7750	5845
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia delle Entrate di Cuneo	23/02/2016	370/990/16	
<b>Dal 30/05/2016</b>	<b>**** Omissis ****</b>	<b>Divisione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Annamaria Ghiberti	30/05/2016	33931	11564
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		S.P.I. Cuneo	08/06/2016	4601	3406
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Agenzia Delle Entrate di Cuneo	06/06/2016	5266	

Risulta trascritta accettazione tacita dell'eredità morendo dismessa della Sig.ra Peirone Bartolomea, in data 08.06.2016 art. 3405 cas. 4600.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

### Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 12/04/2022  
Reg. gen. 3728 - Reg. part. 465  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: tribunale cuneo  
Data: 19/01/2022  
N° repertorio: 72
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 21/02/2023  
Reg. gen. 1573 - Reg. part. 138  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: tribunale di cuneo

Data: 10/05/2022

N° repertorio: 773/2022

- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossioni derivante da ruolo  
Iscritto a Cuneo il 29/11/2023  
Reg. gen. 11297 - Reg. part. 1029  
Importo: € 181.723,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate  
Data: 27/11/2023  
N° repertorio: 2426  
N° raccolta: 3723

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Cuneo il 14/03/2024  
Reg. gen. 2431 - Reg. part. 2028  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

### **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 12/04/2022  
Reg. gen. 3728 - Reg. part. 465  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: tribunale cuneo  
Data: 19/01/2022  
N° repertorio: 72
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 21/02/2023  
Reg. gen. 1573 - Reg. part. 138  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: tribunale di cuneo  
Data: 10/05/2022  
N° repertorio: 773/2022
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossioni derivante da ruolo  
Iscritto a Cuneo il 29/11/2023  
Reg. gen. 11297 - Reg. part. 1029

Importo: € 181.723,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate  
Data: 27/11/2023  
N° repertorio: 2426  
N° raccolta: 3723

### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Cuneo il 14/03/2024  
Reg. gen. 2431 - Reg. part. 2028  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOVES (CN) - BOVES**

---

### **Iscrizioni**

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 12/04/2022  
Reg. gen. 3728 - Reg. part. 465  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: tribunale cuneo  
Data: 19/01/2022  
N° repertorio: 72
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 21/02/2023  
Reg. gen. 1573 - Reg. part. 138  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: tribunale di cuneo  
Data: 10/05/2022  
N° repertorio: 773/2022
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossioni derivante da ruolo  
Iscritto a Cuneo il 29/11/2023  
Reg. gen. 11297 - Reg. part. 1029  
Importo: € 181.723,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate  
Data: 27/11/2023  
N° repertorio: 2426  
N° raccolta: 3723

## Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Cuneo il 14/03/2024

Reg. gen. 2431 - Reg. part. 2028

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

---

L'immobile è localizzato in area Residenziale Edificata normata dall'art. 34 del P.R.G. Vigente (variante Parziale n. 24) ambito B1. La zona è inserita in Zona PAI Classe II-2p Aree inondabili da acque con bassa energia legate ad esondazione dei corsi d'acqua (evento di piena di riferimento Tr 300-500 anni - Classe Em). Settori di territorio caratterizzati da un contesto geologico - geomorfologico ed idrogeologico tale da rendere possibili una depressione e/o un collasso superficiale dovuti al crollo di cavità sotterranee generate da attività ipogea (si veda art. 71 del PRG vigente). Allegato n. 7 e CDU allegato 8.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

---

L'immobile è localizzato in area Residenziale Edificata normata dall'art. 34 del P.R.G. Vigente (variante Parziale n. 24) ambito B1. La zona è inserita in Zona PAI Classe II-2p Aree inondabili da acque con bassa energia legate ad esondazione dei corsi d'acqua (evento di piena di riferimento Tr 300-500 anni - Classe Em). Settori di territorio caratterizzati da un contesto geologico - geomorfologico ed idrogeologico tale da rendere possibili una depressione e/o un collasso superficiale dovuti al crollo di cavità sotterranee generate da attività ipogea (si veda art. 71 del PRG vigente). Allegato n. 7 e CDU allegato 8.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOVES (CN) - BOVES**

---

L'immobile è localizzato in area ETP - Aree agricole collinari di tutela paesaggistica ed ambientale - Tab.E3-Etp, Art.43 delle norme di attuazione del P.R.G. Vigente, è soggetta al vincolo di territorio montano e vincolo di area Collinare di interesse paesaggistico ambientale (variante Parziale n. 24)

La zona è inserita in Zona PAI Classe III indifferenziata - (si veda art. 71 del PRG vigente).

Si rimanda all'allegato CDU allegato 8 e 9.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

---

Per l'edificazione del complesso immobiliare "Villaggio Unrra" situato nel comune di Boves sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi:

- Autorizzazione in materia di Polizia Edilizia n. 270 del 22.10.1956.
- Verbale di Visita Sanitaria del 22.01.1960.
- Attestazione di approvazione del progetto e abitabilità dei locali del 12.03.1965.

Per quanto all'appartamento oggetto di valutazione:

-Autorizzazione in sanatoria per opere edilizia n. 10 del 26.07.1988 per la "costruzione di veranda a servizio di alloggio di abitazione".

- Agibilità n. 10 del 26.07.1988;

Segnalazione certificata di inizio attività del 13.04.2016 prot. 7008 pratica scia 34/2016 per "lavori di manutenzione straordinaria con modifica delle tramezzature interne.

Si veda l'allegato 10 e 11.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Con riferimento alla segnalazione certificata di inizio attività del 13.04.2016 prot. 7008, si rileva la mancata realizzazione dell'antilocale bagno. Si specifica che la mancanza dell'antibagno non è derogabile per quanto disposto dal dm 21.07.1965 sui requisiti igienici.

Detta irregolarità non è sanabile, è necessario il ripristino dello stato legittimo come indicato nella pratica edilizia sopra citata.

Per quanto al posizionamento della palazzina sul lotto, particella 21, e alle parti comuni, con riferimento agli elaborati progettuali, non sono state effettuate rilevazioni particolareggiate e topografiche di verifica.

Prendendo visione delle cartografie catastali e delle progettazioni si evidenzia che la palazzina risulta in buona parte fuori sagoma rispetto alla originaria progettazione.

Tutte le operazioni e attività per le regolarizzazioni edilizie e ripristini dello stato legittimo sono da ritenersi pertinenti degli aggiudicatari. Per quanto alle parti comuni e al posizionamento del fabbricato sulla particella 21 le regolarizzazioni saranno da condividere e concordare con i proprietari delle altre unità edilizie e con l'ausilio dell'amministrazione condominiale.

Per il posizionamento del fabbricato si veda l'allegato 11.

L'allegato 12 contiene l'attestato di prestazione energetica. L'appartamento risulta essere in classe F.

### **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

Per l'edificazione del complesso immobiliare "Villaggio Unrra" situato nel comune di Boves sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi:

- Autorizzazione in materia di Polizia Edilizia n. 270 del 22.10.1956.

- Verbale di Visita Sanitaria del 22.01.1960.

- Attestazione di approvazione del progetto e abitabilità dei locali del 12.03.1965.

Per quanto all'appartamento oggetto di valutazione:

-Autorizzazione in sanatoria per opere edilizia n. 10 del 26.07.1988 per la "costruzione di veranda a servizio di alloggio di abitazione".

- Agibilità n. 10 del 26.07.1988;

Segnalazione certificata di inizio attività del 13.04.2016 prot. 7008 pratica scia 34/2016 per "lavori di manutenzione straordinaria con modifica delle tramezzature interne.

Con riferimento alla segnalazione certificata di inizio attività del 13.04.2016 prot. 7008, si rileva la mancata realizzazione dell'antilocale bagno.

Detta irregolarità non è sanabile, è necessario il ripristino dello stato legittimo come indicato nella pratica edilizia sopra citata.

Per quanto al posizionamento della palazzina sul lotto, particella 21, e alle parti comuni, con riferimento agli elaborati progettuali, non sono state effettuate rilevazioni particolareggiate e topografiche di verifica.

Prendendo visione delle cartografie catastali e delle progettazioni si evidenzia che la palazzina risulta in buona parte fuori sagoma rispetto alla originaria progettazione.

Tutte le operazioni e attività per le regolarizzazioni edilizie e ripristini dello stato legittimo sono da ritenersi pertinenti degli aggiudicatari. Per quanto alle parti comuni e al posizionamento del fabbricato sulla particella 21 le regolarizzazioni saranno da condividere e concordare con i proprietari delle altre unità edilizie e con l'ausilio dell'amministrazione condominiale.

Per il posizionamento del fabbricato si veda l'allegato 11.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOVES (CN) - BOVES**

---

Non risultano disponibili documentazioni sull'edilizia del fabbricato individuato sul fondo e non accessibile in sicurezza.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Per quanto alle eventuali sanabilità del fabbricato non sono state effettuate rilevazioni particolareggiate e topografiche di verifica. Dette operazioni sono da ritenersi eventualmente a carico degli aggiudicatari.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si allegato copia del riparto spese Consuntivo dal 01.07.2022 al 30.06.2023, riparto spese Preventivo dal 01.07.2023 al 30.06.2024, scadenzario rate \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, regolamento di condominio, verbale di assemblea del 04.04.2024.

Per il civico 14 di Villaggio Unrra non ci sono spese straordinarie deliberate.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al 05.06.2024 non ha versato la prima rata di spese con scadenza il 30.04.2024.

Il condominio è esente da certificato di prevenzione incendi in quanto non ha autorimesse interrato e non ci sono cause legali in corso. Allegato 6.

## **BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si allegato copia del riparto spese Consuntivo dal 01.07.2022 al 30.06.2023, riparto spese Preventivo dal 01.07.2023 al 30.06.2024, scadenzario rate \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, regolamento di condominio, verbale di assemblea del 04.04.2024.

Per il civico 14 di Villaggio Unrra non ci sono spese straordinarie deliberate.

Il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al 05.06.2024 non ha versato la prima rata di spese con scadenza il 30.04.2024.

Il condominio è esente da certificato di prevenzione incendi in quanto non ha autorimesse interrato e non ci sono cause legali in corso. Allegato 6..

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5  
L'appartamento è localizzato in zona residenziale semiperiferica rispetto al centro del Comune di Boves. L'area del Villaggio Unrra è costituita da ampia area recintata e chiusa da riferirsi alla proprietà del demanio ed utilizzata quale pertinenza delle palazzine che vi sorgono. All'interno dell'area sono a disposizione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi e aree verdi.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 416, Sub. 5, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 53.210,00

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo Market Comparison Approach (MCA), con il quale è possibile la valutazione del valore di mercato di un immobile avendo a disposizione dei comparabili: immobili simili, per caratteri tipologici e ambientali, scambiati in tempi recenti con la massima trasparenza relativamente al prezzo di vendita.

- Bene N° 2** - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5  
 La cantina è di pertinenza dell'appartamento al foglio 9 n. 416 sub. 5. E' situata al piano interrato della palazzina n. 5 del Villaggio Unrra.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 416, Sub. 6, Categoria C2  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 1.768,00  
 Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo Market Comparison Approach (MCA), con il quale è possibile la valutazione del valore di mercato di un immobile avendo a disposizione dei comparabili: immobili simili, per caratteri tipologici e ambientali, scambiati in tempi recenti con la massima trasparenza relativamente al prezzo di vendita.
- Bene N° 3** - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves  
 Trattasi di Terreno agricolo  
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 689, Qualità Vigneto  
 Valore di stima del bene: € 664,80  
 Il valore del terreno è stato stabilito con il metodo comparativo che prende in considerazione recenti compravendite di beni simili in zona e simili.  
 Il valore è da considerarsi nello stato di fatto attuale comprensivo di comodi, scomodi, servitù,  
 Non sono state effettuati riconfinamenti o indagini geologiche.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5	62,60 mq	850,00 €/mq	€ 53.210,00	100,00%	€ 53.210,00
<b>Bene N° 2</b> - Cantina Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5	2,08 mq	850,00 €/mq	€ 1.768,00	100,00%	€ 1.768,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Boves (CN) - boves	554,00 mq	12,00 €/mq	€ 664,80	100,00%	€ 664,80
				Valore di stima:	€ 55.642,80

Valore di stima: € 55.642,80

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
vizi occulti	5,00	%



irregolarità edilizie e erroneo posizionamento immobile villaggio Unrra	9000,00	€
---	---------	---

**Valore finale di stima: € 43.860,66**

Per la valutazione dell'immobile si è adottato il metodo Market Comparison Approach (MCA), con il quale è possibile la valutazione del valore di mercato di un immobile avendo a disposizione dei comparabili: immobili simili, per caratteri tipologici e ambientali, scambiati in tempi recenti con la massima trasparenza relativamente al prezzo di vendita. Al valore si applica una riduzione del 5% per vizi occulti e mancata garanzia. Per quanto concerne le irregolarità edilizie, indicate nel capitolo Regolarità edilizia, è prevedibile una spesa complessiva di circa 9.000,00 €, comprensiva di ripristini e tutto quanto necessario a ottenere l'immobile a perfetta norma. L'importo comprende le eventuali regolarizzazioni del posizionamento del fabbricato condominiale.

Gli importi sono da considerarsi indicativi in quanto legati a modifiche della normativa, alle deliberazioni delle amministrazioni in materia di oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, diritti di segreteria e sanzioni e oneri professionali. Irregolarità edilizie, regolarizzazioni, verifiche tecniche ed eventuali sanatorie saranno a carico degli assegnatari.

Si applica inoltre una riduzione del 5% a compensazione di eventuali vizi occulti (impiantistica irregolare o imperfetta, perdite e danni di varia natura ecc.).

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che:

- I suddetti valori di stima, si intendono riferiti all'intero dei lotti immobiliari, senza esclusione alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; - Il valore deve essere considerato a corpo e non a misura;
- Lo stesso sopra determinato non è comprensivo d'eventuali beni mobili, macchine o suppellettili custoditi all'interno dell'immobile;
- Non si sono effettuati riconfinamenti della particella ed indagini geologiche sul suolo e sottosuolo.
- Per quanto al posizionamento della palazzina sul lotto particella 21 e alle parti comuni, con riferimento agli elaborati progettuali, non sono state effettuate rilevazioni particolareggiate e topografiche di verifica. Prendendo visione delle cartografie catastali e delle progettazioni si evidenzia che la palazzina risulta in buona parte fuori sagoma.

Si consiglia la verifica delle modalità di regolarizzazione di eventuali irregolarità rilevabili presso le amministrazioni competenti.

La presente relazione contiene la trascrizione di parti di documentazioni raccolte presso uffici pubblici e privati (documentazioni catastali, di pubblicità immobiliare, condominiali ed altre); i suoi contenuti non potranno essere utilizzati in assenza di verifica di congruità con i documenti ai quali si riferiscono.

Tutte le eventuali operazioni di sanatoria, ripristini dello stato legittimo e verifiche sono da ritenersi pertinenza del condominio o degli assegnatari (ciascuno per le proprie competenze) a carico degli aggiudicatari.

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.

Cuneo, li 28/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Viale Marco Spirito

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di sopralluogo
- ✓ N° 2 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 3 Altri allegati - visure ipotecarie
- ✓ N° 4 Altri allegati - Visure Catastali
- ✓ N° 5 Altri allegati - Mappe catastali e planimetrie
- ✓ N° 6 Altri allegati - Condominio
- ✓ N° 7 Altri allegati - Estratto prg villaggio UNRRA
- ✓ N° 8 Altri allegati - Certificato di destinazione Urbanistica
- ✓ N° 9 Altri allegati - Estratto PRG terreno
- ✓ N° 10 Altri allegati - Edilizia
- ✓ N° 11 Altri allegati - Planimetria posizionamento fabbricato
- ✓ N° 12 Altri allegati - Attestato di prestazione energetica
- ✓ N° 13 Altri allegati - scheda controlli
- ✓ N° 14 Altri allegati - pratica catastale DOCFA

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5  
L'appartamento è localizzato in zona residenziale semiperiferica rispetto al centro del Comune di Boves. L'area del Villaggio Unrra è costituita da ampia area recintata e chiusa da riferirsi alla proprietà del demanio ed utilizzata quale pertinenza delle palazzine che vi sorgono. All'interno dell'area sono a disposizione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi e aree verdi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 416, Sub. 5, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è localizzato in area Residenziale Edificata normata dall'art. 34 del P.R.G. Vigente (variante Parziale n. 24) ambito B1. La zona è inserit in Zona PAI Classe II-2p Aree inondabili da acque con bassa energia legate ad esondazione dei corsi d'acqua (evento di piena di riferimento Tr 300-500 anni - Classe Em). Settori di territorio caratterizzati da un contesto geologico – geomorfologico ed idrogeologico tale da rendere possibili una depressione e/o un collasso superficiale dovuti al crollo di cavità sotterranee generate da attività ipogea (si veda art. 71 del PRG vigente). Allegato n. 7 e CDU allegato 8.
- **Bene N° 2** - Cantina ubicata a Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5  
La cantina è di pertinenza dell'appartamento al foglio 9 n. 416 sub. 5. E' situata al piano interrato della palazzina n. 5 del Villaggio Unrra. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 416, Sub. 6, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'immobile è localizzato in area Residenziale Edificata normata dall'art. 34 del P.R.G. Vigente (variante Parziale n. 24) ambito B1. La zona è inserit in Zona PAI Classe II-2p Aree inondabili da acque con bassa energia legate ad esondazione dei corsi d'acqua (evento di piena di riferimento Tr 300-500 anni - Classe Em). Settori di territorio caratterizzati da un contesto geologico – geomorfologico ed idrogeologico tale da rendere possibili una depressione e/o un collasso superficiale dovuti al crollo di cavità sotterranee generate da attività ipogea (si veda art. 71 del PRG vigente). Allegato n. 7 e CDU allegato 8.
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Boves (CN) - boves  
Trattasi di Terreno agricolo  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 689, Qualità Vigneto  
Destinazione urbanistica: L'immobile è localizzato in area ETP - Aree agricole collinari di tutela paesaggistica ed ambientale - Tab.E3-Etp, Art.43 delle norme di attuazione del P.R.G. Vigente, è soggetta al vincolo di territorio montano e vincolo di area Collinare di interesse paesaggistico ambinetale (variante Parziale n. 24) La zona è inserita in Zona PAI Classe III indifferenziata - (si veda art. 71 del PRG vigente). Si rimanda all'allegato CDU allegato 8 e 9.

**Prezzo base d'asta: € 43.860,66**

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 28/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 43.860,66**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 416, Sub. 5, Categoria A3	<b>Superficie</b>	62,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'appartamento è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria nel 2016. Lo stato manutentivo degli interni risulta buono. Trascurati sono gli esterni, in particolare il balcone lato est che appare occupato da rifiuti e vari materiali da rimuovere.		
<b>Descrizione:</b>	L'appartamento è localizzato in zona residenziale semiperiferica rispetto al centro del Comune di Boves. L'area del Villaggio Unrra è costituita da ampia area recintata e chiusa da riferirsi alla proprietà del demanio ed utilizzata quale pertinenza delle palazzine che vi sorgono. All'interno dell'area sono a disposizione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi e aree verdi.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 2 - Cantina</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Boves (CN) - villaggio Unrra n. 14, edificio 5		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cantina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 416, Sub. 6, Categoria C2	<b>Superficie</b>	2,08 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato manutentivo, per la destinazione, risulta sufficiente.		
<b>Descrizione:</b>	La cantina è di pertinenza dell'appartamento al foglio 9 n. 416 sub. 5. E' situata al piano interrato della palazzina n. 5 del Villaggio Unrra.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

<b>Bene N° 3 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Boves (CN) - boves		
<b>Diritto reale:</b>		<b>Quota</b>	

<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 689, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	554,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno ora abbandonato è colonizzato da essenze arboree e arbustive di varie specie. E' necessaria la pulizia e manutenzione del fondo. E' necessaria la sistemazione dei terrazzamenti di contenimento che stanno deteriorandosi e rilasciano blocchi di pietra nei fondi sottostanti creando condizione di pericolo. E' opportuno procedere alla messa in sicurezza dei manufatti.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di Terreno agricolo		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 12/04/2022  
Reg. gen. 3728 - Reg. part. 465  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: tribunale cuneo  
Data: 19/01/2022  
N° repertorio: 72
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossioni derivante da ruolo  
Iscritto a Cuneo il 29/11/2023  
Reg. gen. 11297 - Reg. part. 1029  
Importo: € 181.723,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate  
Data: 27/11/2023  
N° repertorio: 2426  
N° raccolta: 3723

**BENE N° 2 - CANTINA UBICATA A BOVES (CN) - VILLAGGIO UNRRA N. 14, EDIFICIO 5**

---

### *Iscrizioni*

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 12/04/2022  
Reg. gen. 3728 - Reg. part. 465  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: tribunale cuneo  
Data: 19/01/2022  
N° repertorio: 72
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossioni derivante da ruolo  
Iscritto a Cuneo il 29/11/2023  
Reg. gen. 11297 - Reg. part. 1029  
Importo: € 181.723,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate

Data: 27/11/2023  
N° repertorio: 2426  
N° raccolta: 3723

## **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A BOVES (CN) - BOVES**

---

### ***Iscrizioni***

- **ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Cuneo il 12/04/2022  
Reg. gen. 3728 - Reg. part. 465  
Quota: 1/1  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: tribunale cuneo  
Data: 19/01/2022  
N° repertorio: 72
- **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca conc. amministrativa/riscossioni derivante da ruolo  
Iscritto a Cuneo il 29/11/2023  
Reg. gen. 11297 - Reg. part. 1029  
Importo: € 181.723,48  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: Agenzia delle Entrate  
Data: 27/11/2023  
N° repertorio: 2426  
N° raccolta: 3723