



CRISTIANO NAGLIERI  
 Corso Secondo Solaro, 6  
 12100 - CUNEO (CN)  
 Partita IVA: 02204140046  
 Codice fiscale: NGLCST66D061138G  
 Telefono: 3472356469  
 e-mail: cr.cn@libero.it



# RELAZIONE PERITALE

Tribunale di CUNEO



## Esecuzione n. 13/2024



Creditore:



Debitore:



Cuneo, 25 settembre 2024



IL PERITO CRISTIANO NAGLIERI



<b>1. PREMESSE: Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente .....</b>	<b>3</b>
<b>2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEFINIZIONE DEI LOTTI.....</b>	<b>4</b>
<b>3. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 1.....</b>	<b>5</b>
3.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....	5
3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	7
3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	7
3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA' .....	9
3.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE.....	12
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRE INFORMAZIONI .....	12
3.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' . .....	14
3.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO -1- .....	14
3.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO 1.....	15
<b>4. ALLEGATI .....</b>	<b>16</b>



# 1. PREMESSE

## 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra CRISTIANO NAGLIERI**, con studio in Cuneo (CN), Corso Secondo Solaro n. 6, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 2113, a seguito di nomina nella **Procedura Esecutiva n.13/2024 del Tribunale di Cuneo, Giudice Dott.ssa Natalia Fiorello**, accettata attraverso il deposito telematico della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Cuneo (CN) via Busca n.7.

Adempiendo all'incarico di CTU conferitomi dalla S.V., esperiti gli opportuni accertamenti, esaminati gli atti in causa e verificata la completezza della documentazione, svolgo le seguenti operazioni peritali:

1. Istanza di Accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Cuneo (CN), per ricerca pratiche edilizie autorizzative riguardanti l'immobile, acquisizione di copia delle stesse, verifica dell'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione dell'immobile stesso;
2. visura ed acquisizione delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni oltre ad acquisizione provenienza del bene;
3. visura ed acquisizione della documentazione catastale delle unità immobiliari oltre ad aggiornamento catastale tramite presentazione di variazioni Docfa autorizzate dalla procedura;
4. accesso all'immobile in oggetto, alla presenza del proprietario.

In tale circostanza è stato possibile visionare l'immobile, effettuare un rilievo metrico, ottenere una descrizione particolareggiata dei beni e delle relative pertinenze ed acquisire documentazione fotografica degli immobili (Allegato -G-).

Successivamente a tali operazioni, in base agli elementi acquisiti e alle indagini di mercato effettuate, mi pregio esporre quanto segue in ottemperanza al quesito ricevuto.

## 2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEFINIZIONE DEI LOTTI

Trattasi di immobili facenti parte del Condominio "Santa Croce", ubicato in Cuneo Via Busca n.7.

In seguito al provvedimento a firma di Tribunale di Cuneo in data 23 gennaio 2024, repertorio 269 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 21 febbraio 2024 al n. R.G. 1631 -R.P. 1373 promosso da [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED], per la piena proprietà della quota di 1/1, veniva sottoposto a pignoramento immobili il seguente bene sito in Comune di Cuneo (CN), Via Busca n.7:

-APPARTAMENTO con pertinenziale CANTINA così censito:

- Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 173, sub. 6 cat. A/4 consistenza vani 2,5;

(immobili identificati attualmente in seguito a variazione catastale al foglio 89, mappale 173, sub. 38, cat. A/4, e sub. 39, cat. C/2,)

Intestazione: [REDACTED].

Lo scrivente ritiene, per la redazione della presente relazione e la successiva vendita degli immobili, predisporre la formazione di unico lotto denominato **LOTTO 1.**

### **3. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO - 1 -**

#### **3.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

Descrizione dell'edificio in cui è ubicato l'immobile:

Edificio ubicato nel centro storico del comune la cui costruzione risale indicativamente al secolo XV.

Il fabbricato è costituito da struttura in pietrame e muratura con solai parte in mattoni e parte in legno.

Le facciate esterne dell'edificio sono tinteggiate.

L'edificio non è dotato di impianto ascensore.

Zona di ubicazione dell'edificio: periferica;

Stato di conservazione e manutenzione: sufficiente;

Finiture dell'edificio: risalenti all'epoca di costruzione, in condizioni manutentive sufficienti.

Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento:

**a)** ABITAZIONE sita in Comune di Cuneo (CN) Via Busca n. 7 piano 1, censita al catasto fabbricati al foglio 89, particella 173 sub. 38, zona censuaria 2, cat. A/4, classe 3, vani 2,5, rendita € 61,97;



**b)** CANTINA sita in Comune di Cuneo (CN) Via Busca n. 7 piano S1, censita al catasto fabbricati al foglio 89, particella 173 sub. 39, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 4, mq 7, rendita € 9,04.

Titolarità:

-

per la piena proprietà della quota di 1/1.

**a)** L'UNITA' ABITATIVA in oggetto, si sviluppa come segue:

al piano primo ingresso dal balcone comune prospettante sul cortile interno, cucina, bagno e camera con piccolo balcone su Via Busca;

I pavimenti interni dell'abitazione sono in piastrelle ceramiche e graniglia.

Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetri singoli e persiane.

Il bagno è rivestito di piastrelle in ceramica, i sanitari e le rubinetterie sono di tipo economico.

Gli impianti tecnologici dell'appartamento, in quanto datati ed obsoleti, necessitano di verifica della norma di sicurezza e funzionalità.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, completo di interruttori e prese, da un sommario esame risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una vecchia stufa alimentata a legna mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta con un boiler elettrico installato indicativamente nell'anno 1995.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'ABITAZIONE risulta scarso.

Consistenza lorda porzione abitativa al piano primo mq 40 .

**b)** La CANTINA, sita al piano interrato, si presenta come un locale privo di finestre ed impianti, con pavimento in terra battuta.

Consistenza lorda cantina al piano sotterraneo mq 10 .

Confini:

**a)** UNITA' ABITATIVA:

- vuoto su Via Busca ad ovest, mappale 172 a sud ed est, vano scala e balcone su cortile condominiale a nord;

**b)** CANTINA:

- cantina altra ditta ad ovest, mappale 172 a sud ed est, ingresso comune dal vano scala a nord.

### **3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano posseduti dal [REDACTED] [REDACTED] in qualità di proprietario.

### **3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Nessuna formalità, vincolo o onere ad eccezione dei seguenti:

- costi di sanatoria edilizia elencati al successivo punto 3.4 il cui totale presunto ammonta ad €. 6.000,00;
- osservanza del regolamento di condominio allegato e descritto al

successivo punto 3.6 .

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA

### PROCEDURA

- ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE derivante da atto a norma Art. 77 DPR 29/09/1973 n.602, a favore di [REDACTED] in data 10/12/2004 repertorio 3285/37, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 14/12/2004 al n. R.G. 12720 - R.P. 2033 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per una quota capitale di € 3.182,71 più interessi per un totale complessivo di € 6.365,42 .

Si segnala l'annotazione per riduzione di somma presentata il 20/04/2007 al n. RG 4534 e RP 563.

SOGGETTA A CANCELLAZIONE TOTALE.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da Atto Giudiziario a rogito Tribunale di Cuneo in data 08/05/2007 repertorio 652, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 25/09/2007 al n. R.G. 10202 - R.P. 7295 a favore di:

[REDACTED]

SOGGETTO A CANCELLAZIONE TOTALE.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da Atto Giudiziario a rogito Tribunale di Cuneo in data 13/11/2007 repertorio 1519, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 20/11/2007 al n. R.G.

SOGGETTO A CANCELLAZIONE TOTALE.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da Atto Giudiziario a rogito U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 23/01/2024 repertorio 269, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 21/02/2024 al n.

R.G. 1631 - R.P. 1373 a favore di:  
[REDACTED]

SOGGETTO A CANCELLAZIONE TOTALE.

Le formalità citate vengono allegare (ALLEGATO -A-)

#### **3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'**

Gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del LOTTO UNICO, ricadono nel seguente ambito territoriale:

Zona Urbanistica TS1-A1 "cellule di impianto medioevale, tassellate negli isolati" normata dall'art. 29 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Cuneo.

Vincoli: area sottoposta al parere della Commissione Locale del Paesaggio ai sensi art. 49 L.R. 56/77.

In seguito alla verifica effettuata dallo scrivente, riguardante la legittimità urbanistica e la conformità edilizia del fabbricato, è emerso il seguente provvedimento autorizzativo:



- DIA protocollo generale n. 32923 del 07/12/1995 e protocollo Settore Urbanistica n. 5459 del 13/12/1995 presentata dalla [REDACTED]

per "lavori interni di risanamento igienico sanitario D.L. 25/11/1995 n.498 alloggio di civile abitazione"

- Certificato di Collaudo e Dichiarazione di Ultimazione Lavori, protocollo generale n. 18069 del 24/06/1996 e protocollo Settore Urbanistica n. 2873 del 25/06/1996

Dall'analisi dello stato di fatto a seguito del sopralluogo eseguito nell'immobile sono emerse alcune difformità e in particolare :

- lievi differenze distributive e più dettagliatamente attinenti alle dimensioni interne del locale d'ingresso e del bagno;
- lieve difformità nella posizione della finestra lato cortile e nella dimensione del balconcino lato strada;
- assenza delle porte interne, previste tra l'ingresso e i vani principali , necessarie per la costituzione del locale antibagno obbligatorio.

Si ritiene probabile che tali difformità siano imputabili in parte, ad errori grafici e di errato rilievo dello stato di fatto, avvenuti all'epoca della presentazione della pratica edilizia , quindi non sostanzialmente rilevanti sul pregiudizio della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, ed in parte alla mancata ultimazione delle opere previste.

Tuttavia, dopo attenta analisi tecnica, ed alla luce delle novità legislative recentemente introdotte ma ancora non completamente recepite dalle

amministrazioni, si ritiene che qualora il comune richiedesse la regolarizzazione delle difformità descritte, la stessa potrebbe essere affrontata, con una SCIA in sanatoria, così come disciplinato dall'art.37 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

Sarà inoltre necessario installare le porte di suddivisione degli ambienti.

Alla data di redazione della presente relazione e con l'attuale normativa vigente i costi di massima presunti complessivi per l'eventuale pratica di sanatoria e per le opere di regolarizzazione citate, sono stimati in circa € 6.000,00 comprensivi di:

- spese tecniche per le pratiche di sanatoria
- sanzioni e/o oblazioni oltre a diritti di segreteria
- eventuali spese per la messa in ripristino del terrazzino alle dimensioni originarie e per l'installazione degli infissi citati.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, che competono per legge agli uffici deputati, oltre ad oneri, sanzioni e pagamenti, sono subordinati all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica di sanatoria completa di elaborati scrittografici di dettaglio.

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Vengono allegare lo stralcio della tavola di Piano Regolatore e delle Norme di

Attuazione (Allegato -B-)

### **3.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE**

Comune di Cuneo (CN), Catasto Fabbricati:

- foglio 89, particella 173 sub. 38, cat. A/4, cl. 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 61,97, Via Busca n. 7 piano 1
- foglio 89, particella 173 sub. 39, cat. C/2, cl. 4, consistenza mq. 7, rendita € 9,04, Via Busca n. 7 piano S1

Intestazione: [REDACTED]

Gli immobili sono stati oggetto di pratica di variazione Docfa del 26/09/2024 n. CN00182534, autorizzata dal Giudice e presentata dallo scrivente per la regolarizzazione catastale: PLANIMETRIE CONFORMI.

Indentificazione catastale precedente alla variazione citata:

- Catasto Fabbricati, foglio 89, mappale 173, sub. 6 cat. A/4 consistenza vani 2,5;

Nella banca dati catastale non risulta presente l'elaborato planimetrico dell'edificio.

Si allegano estratto di mappa, visure catastali, schede catastali - (Allegato -C-).

### **3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE**

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** APE: Codice identificativo A.P.E. 2024 207712 0078 Data invio: 26/09/2024 , Classe G. (allegato -E-).

**CONDOMINIO:** Come già specificato l'immobile in oggetto fa parte del

12

“Condominio Santa Croce”, con sede a Cuneo in Via santa Croce n.20, Via Dronero e Via Busca n.7.

Tale condominio è dotato di Regolamento e relative tabelle millesimali di cui al rogito Notaio Aldo Congedo del 20/05/1993, trascritto il 10/06/1993, Registro generale n.4267, registro particolare n.3238. (Allegato -G-).

L'amministratore del Condominio, interpellato dallo scrivente, ha fornito i seguenti dati riguardanti le unità immobiliari oggetto di perizia:

- importo preventivato delle spese fisse di gestione o manutenzione per l'anno in corso attribuito all'unità immobiliare in oggetto: 600,15 €;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; nessuna;
- eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna: saldo da versare 2.890,68 €;
- eventuali altre cause in corso : nessuna;
- dati di eventuale locatario dell'immobile; nessuno;
- Valore Millesimale attribuito all'unità immobiliare in oggetto;
  - Decimillesimi Spese Generali: alloggio 398 ;
  - Decimillesimi Spese Cantina Via Busca: cantina 1459;
  - Decimillesimi Spese Scala Via Busca: proprietà intera 352,50;

(regolamento di condominio e tabella decimillesimale sono contenuti nell'ALLEGATO -F-).

### 3.7 ATTI DI PROVENIENZA DEL VENTENNIO - TITOLI DI PROPRIETA'

- Atto di compravendita a rogito Notaio Congedo Aldo di Cuneo in data 22/03/2000, repertorio 78384, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 10/04/2000 al n. R.G. 3056 e R.P. 2281 (ALLEGATO -D-).
- Dichiarazione di Successione in morte di ██████████, deceduta il 16/12/1999, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 08/04/2000 al n. R.G. 2931 e R.P. 2171.
- Atto di Accettazione Tacita di Eredità, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 28/12/2018 al n. R.G. 11868 e R.P. 8941 riferita al rogito Notaio Congedo del 22/03/2000 rep. 78384.

### 3.8 CRITERI DI VALUTAZIONE E CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO -1-

la SUPERFICIE COMMERCIALE per la valutazione degli immobili descritti, viene determinata applicando alla superficie reale al lordo dei muri perimetrali desunta graficamente dalle planimetrie di progetto e integrata a seguito di un rilievo effettuato per la verifica di massima; i coefficienti correttivi sotto riportati nelle singole schede di calcolo della superficie commerciale.

Comune:	<b>CUNEO (CN)</b>			
Dati catastali:	<b>Catasto Fabbricati foglio 89, particella 173 sub.ni 38 e 39</b>			
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Coeff. correttivi	Sup. comm.
Unità principale piano primo		40	100%	40
Cantina		10	25,00%	2,50
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>				<b>42,5</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>				<b>mq. 42,50</b>

### 3.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO -1-

Il sottoscritto, per la valutazione degli immobili, ritiene opportuno applicare il metodo di stima detto "per confronto diretto o comparativa", considerando l'ordinarietà dell'immobile e applicando successivamente dei coefficienti correttivi in base a:

- caratteristiche posizionali estrinseche quali: centralità, accessibilità ai servizi e al trasporto pubblico, salubrità della zona, contesto sociale;
- inquinamento acustico, densità edilizia;
- caratteristiche posizionali intrinseche quali: panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, salubrità dei vani;
- stato di conservazione e livello delle finiture;
- caratteristiche tecnologiche, impianti e obsolescenza funzionale di quest'ultimi.

Lo scrivente quindi, assolti gli accertamenti del caso, verificati i valori comparabili relativi a compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio, determina il più probabile, presunto ed indicativo valore di mercato degli immobili di cui al -LOTTO UNICO-

IMMOBILI LOTTO -1-	Valore medio UNITARIO di mercato €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE ARROTONDATO
ABITAZIONE + CANTINA foglio 89, particella 173 sub. 38 foglio 89, particella 173 sub. 39	1.600,00	42,50	68.000,00
<b>valore totale LOTTO -1 - = € 68.000,00</b>			

**A dedurre:** costi di sanatoria edilizia elencati al precedente punto 3.4 il cui totale

15

presunto ammonta ad € 6.000,00;

**VALORE NETTO STIMATO € 62.000,00**  
**(euro sessantaduemila/00)**

#### 4. ALLEGATI

- **Allegato -1** ALLEGATO RIASSUNTIVO LOTTO 1
- **Allegato -2**- SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC
- **Allegato -A**- FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- **Allegato -B**- SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
- **Allegato -C**- DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- **Allegato -D**- ATTI DI PROVENIENZA
- **Allegato -E**- CERTIFICAZIONI (ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA)
- **Allegato -F**- ALTRA DOCUMENTAZIONE (REGOLAMENTO CONDOMINIO)
- **Allegato -G**- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA