

GIACOMO RELLECKE NASI
ARCHITETTO

PROGETTAZIONE - CONSULENZE TECNICHE - CERTIFICAZIONI

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI

Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE

Tel. Ufficio: 0174 563799

Mail: info.studiogr@gmail.com

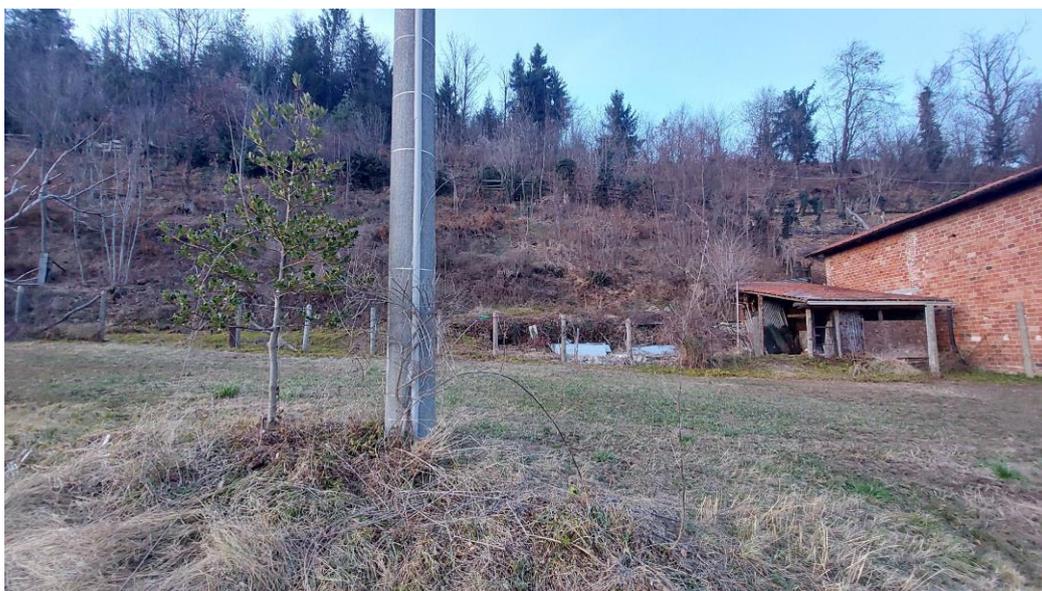
TRIBUNALE DI CUNEO

PROCEDURA N. 14/2023 LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

NEI CONFRONTI DI XXX XXX

PRIVACY

PERIZIA IMMOBILIARE - LOTTO N. 7 – TERRENI ED EDIFICABILI,
POLLAIO – IN VIA DON GIACOMO PEIRONE, PEVERAGNO –



GIUDICE DELEGATO: Dott. Rodolfo Magri'

CURATORE: Dott.ssa Donatella Bono

PERITO TECNICO: Arch Giacomo Rellecke Nasi



SOMMARIO

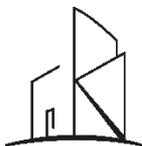
PROCEDURA N. 14/2023 LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.....	1
PERIZIA IMMOBILIARE - LOTTO N. 7 – TERRENI ED EDIFICABILI, POLLAIO – IN VIA DON GIACOMO PEIRONE, PEVERAGNO –	1
Incarico	5
Premessa.....	5
Lotto 7	6
Descrizione.....	6
Bene N° 01 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	6
Bene N° 02 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	6
Bene N° 03 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone.....	6
Bene N° 04 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	7
Titolarità.....	7
Bene N° 01 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	7
Bene N° 02 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	8
Bene N° 03 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone.....	8
Bene N° 04 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	8
Confini	9
Bene N° 01 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	9
Bene N° 02 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	9
Bene N° 03 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone.....	9
Bene N° 04 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	10
Consistenza	10
Bene N° 01 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	10
Bene N° 02 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	10
Bene N° 03 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone.....	11
Bene N° 04 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	11
Dati Catastali.....	11
Bene N° 01 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	11
Bene N° 02 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	12
Bene N° 03 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone.....	12
Bene N° 04 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	12



Precisazioni	13
Bene N° 02 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	13
Bene N° 03 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone.....	13
Bene N° 04 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	13
Stato conservativo	13
Bene N° 01 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	13
Bene N° 03 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone.....	13
Bene N° 04 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	13
Parti Comuni	14
Bene N° 01 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	14
Bene N° 02 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 01 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	14
Bene N° 02 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	14
Bene N° 03 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone.....	14
Bene N° 04 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 01 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	14
Bene N° 02 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	15
Bene N° 03 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone.....	15
Stato di occupazione.....	15
Bene N° 01 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	15
Bene N° 02 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	15
Bene N° 03 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone.....	15
Bene N° 04 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	15
Provenienze Ventennali	16
Bene N° 01 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	16
Bene N° 02 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	17
Bene N° 03 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone.....	18
Bene N° 04 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	19
Formalità pregiudizievoli.....	20



Bene N° 01 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	20
Bene N° 02 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	20
Bene N° 03 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone.....	20
Bene N° 04 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	21
Normativa urbanistica.....	21
Bene N° 01- 02 - 03 - 04 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone ...	21
Regolarità edilizia.....	22
Bene N° 01-02 -03 - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone.....	22
Bene N° 04 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	22
Vincoli od oneri.....	23
Bene N° 04 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	23
Stima / Formazione lotti.....	24



GIACOMO RELLECKE NASI
ARCHITETTO

PROGETTAZIONE - CONSULENZE TECNICHE - CERTIFICAZIONI

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI

Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE

Tel. Ufficio: 0174 563799

Mail: info.studiogr@gmail.com

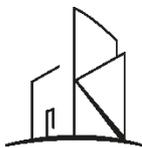
INCARICO

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. 7 è costituito da numero 4 beni immobili:

Il valore perizi riguarda solo l'immobile e sono ESCLUSI da tale valore i beni mobili presenti



LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 01** - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone
- **Bene N° 02** - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone
- **Bene N° 03** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone
- **Bene N° 04** - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone

DESCRIZIONE

BENE N° 01 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Trattasi di particella di terreno edificabile secondo gli indici urbanistici del comune di Peveragno, nel lotto i due terreni edificabili sono distinti con la particella n. 1729 e 1731. I terreni non sono pianeggianti e parte del terreno 1729 riguarda la scarpata della strada pubblica a monte.

L'immobile non 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 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Trattasi di particella di terreno edificabile secondo gli indici urbanistici del comune di Peveragno, nel lotto i due terreni edificabili sono distinti con la particella n. 1729 e 1731. IL terreno part. 1731 è la parte edificabile dell'area in cui il terreno è più favorevole all'edificazione rispetto alla particella 1729 situata una parte nella scarpata sotto la strada comunale.

L'immobile non 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° 03 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE



Trattasi di particella di terreno agricolo distaccato dagli altri beni dello stesso lotto dalla particella 728 (traccia di strada sterrata).

L'immobile non 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 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Trattasi di locale deposito – pollaio - Sub. 1 con relativo porticato attinente (sub.2) della particella 1730 .
Fabbricato libero su tre lati e adiacente a fabbricato di soggetto terzo esterno dalla perizia (part. 453)

L'immobile non 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 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



BENE N° 02 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 03 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 04 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, 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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 01 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

La particella 1729 confina come segue:

- A NORD con strada comunale;
- A EST con particella 453
- A SUD con particella 1731 (STESSO LOTTO)
- a est CON PARTICELLA 3491

BENE N° 02 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Il terreno identificato con la particella 1731 confina come segue:

- A NORD terreno part. 1729 (stesso lotto , 7)
- A EST particella di fabbricato 1730 (stesso lotto 7) e particella 453
- A SUD particella 728 risulta una strada tracciata sterrata
- A OVEST particella 3491

BENE N° 03 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

La particella 495 confina come segue:

- A NORD con la particella 728
- A EST con la particella 612
- A SUD con la particella 622 e 612
- A OVEST con la particella 599



BENE N° 04 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

La Particella 1730 confina come segue:

- A NORD con particella 1729 (stesso lotto 7)
- A EST con particella di fabbricato 453
- A SUD con particella 1731 (stesso lotto 7)
- A OVEST con particella 1731

CONSISTENZA

(Allegato n. 1- Relazione fotografica)

BENE N° 01 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

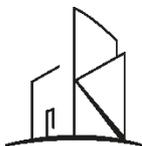
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1106,00 mq	1106,00 mq	1	1106,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1106,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1106,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 02 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	675,00 mq	675,00 mq	1	675,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				675,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				675,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 03 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	480,00 mq	480,00 mq	1	480,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				480,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				480,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 04 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	7,00 mq	7,00 mq	1	7,00 mq	2,00 m	T
Tettoia	25,00 mq	25,00 mq	1	25,00 mq	2,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

(Allegato n. 2 - Visure Planimetriche e Catastali)

BENE N° 01 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	1729				Castagneto da frutto	3	1106 mq	0,63 €	0,51 €	1729



Corrispondenza catastale

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

BENE N° 02 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	1731				Seminativo arborato	2	0675 mq	3,49 €	2,79 €	1731

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, si riscontra la congruità catastale e attualmente seminativo

BENE N° 03 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
28	495				Bosco ceduo	1	480 mq	0,62 €	0,17 €	495

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente ad oggi sono presenti alcune giovani piante da frutto.

BENE N° 04 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	1730	1		C2	1	7 mq	10 mq mq	6,15 €	T	1730
	28	1730	2		C7	1	25 MQ	28 mq	6,2 €	T	1730

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria



PRECISAZIONI

BENE N° 02 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Si precisa che a confine con il terreno particella 1731, oggetto di perizia, è presente un tombino a confine con la particella 728 (verso la particella 453) su cui è scritto fognatura. Si presume che il percorso della tubatura segua la particella 728.

Sulla particella 1731 sono presenti dei pali della luce che corrono lungo il confine particella 728.

BENE N° 03 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Per potervi accedere alla particella preclusa da vie di collegamento principali, si presume che la si raggiunga attraverso la particella 728 e part. 671 poiché visibile traccia agricola di passaggio.

BENE N° 04 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Da sopralluogo si evince che il sub. 1 - deposito - e il sub. 2 - tettoia - sono stati realizzati in due tempi diversi ma non si ha documentazione certa che provi la reale data di realizzazione.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 01 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Il terreno appare incolto con vegetazione da sfalciare e sistemare

BENE N° 03 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Il terreno si presenta in buono stato manutentivo.

BENE N° 04 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Il fabbricato che in origine poteva essere un pollaio o ricovero piccoli animali è in stato di abbandono ed occupato da materiale come matasse di rete da recinzione, reti elettrosaldati, alcuni sacchi di rifiuti (da una prima visione si presume plastica e carta)



PARTI COMUNI

BENE N° 01 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Non vi sono parti comuni evidenziate da documentazione rilevata.

BENE N° 02 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Non vi sono parti comuni evidenziate da documentazione rilevata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 01 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Sulla particella 1729 sussiste parte del fabbricato identificato con la particella 1730, facente parte dello stesso lotto n. 7. Altri diritti o servitù non sono state rilevate dalla documentazione recuperata.

BENE N° 02 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Sulla particella 1731 sussiste parte del fabbricato identificato con la particella 1730, facente parte dello stesso lotto n. 7. Appare presente servitù di passaggio cavo elettrico Enel aereo con relativi pali in cemento installati sulla particella a confine con la particella 728.

BENE N° 03 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Non sono state individuate servitù e per quanto riguardano i diritti probabile il passaggio per mezzo del sentiero tracciato agricolo su part. 728 e part. 671.

BENE N° 04 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Il fabbricato part. 1730 detiene diritto di passaggio attraverso la particella 1731 e quindi alla particella 728 e 671 per poter accedervi da strada pubblica (8 Via D. Giacomo Peirone).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 01 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Sul questo terreno edificabile, a seguito dell'incontro avvenuto presso l'ufficio tecnico del Comune di Peveragno, si evince che vi è cubatura complessiva tra la particella 1729 e 1731 pari a circa 635 mq per un



valore €/mq pari a 57,00. Si consiglia vivamente di consultare l'ufficio tecnico in merito alle normative e prg in vigore al momento dell'acquisizione e/o per valutare l'intervento edificatorio perché le leggi e le normative potrebbero cambiare nel tempo.

BENE N° 02 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Sul questo terreno edificabile, a seguito dell'incontro avvenuto presso l'ufficio tecnico del Comune di Peveragno, si evince che vi è cubatura complessiva tra la particella 1729 e 1731 pari a circa 635 mq per un valore €/mq pari a 57,00. Si consiglia vivamente di consultare l'ufficio tecnico in merito alle normative e PRGC in vigore al momento dell'acquisizione e/o per valutare l'intervento edificatorio perché le leggi e le normative potrebbe cambiare nel tempo.

BENE N° 03 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Sul lotto è presente un filare di piantumazione giovane di albero da frutto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 01 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Attualmente il terreno risulta essere libero

BENE N° 02 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Attualmente il terreno risulta essere libero

BENE N° 03 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Attualmente il terreno risulta essere libero

BENE N° 04 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Attualmente il terreno risulta essere libero



PROVENIENZE VENTENNALI

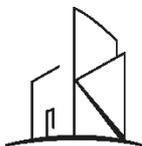
(Allegato n. 3 – Visure ipotecarie e Atti di Provenienza)

BENE N° 01 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/08/1982 al 11/09/2018	[REDACTED]	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO IVO GROSSO	14/08/1982	2395	243
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	02/09/1982	4648	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2018 ad OGGI	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GARELLI DANILA	11/09/2018	37616	12280
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di cuneo	24/09/2018	8520	6432
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.



BENE N° 02 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/08/1982 al 11/09/2018	[REDACTED]	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO IVO GROSSO	14/08/1982	2395	243
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	02/09/1982	4648	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2018 ad OGGI	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GARELLI DANILA	11/09/2018	37616	12280
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di cuneo	24/09/2018	8520	6432
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.



BENE N° 03 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/08/1982 al 11/09/2018	[REDACTED]	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO IVO GROSSO	14/08/1982	2395	243
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	02/09/1982	4648	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2018 ad OGGI	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GARELLI DANILA	11/09/2018	37616	12280
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di cuneo	24/09/2018	8520	6432
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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.



BENE N° 04 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/08/1982 al 11/09/2018	[REDACTED]	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO IVO GROSSO	14/08/1982	2395	243
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	02/09/1982	4648	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/09/2018 ad OGGI	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GARELLI DANILA	11/09/2018	37616	12280
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di cuneo	24/09/2018	8520	6432
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- 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 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DI CUNEO aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

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

BENE N° 02 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DI CUNEO aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

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

BENE N° 03 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DI CUNEO aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



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

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

BENE N° 04 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CONSERVATORIA DI CUNEO aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

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

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

NORMATIVA URBANISTICA

(Allegato n. 4 - Piano Regolatore - PRG)

BENE N° 01- 02 - 03 - 04 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Interrogando GISMASTER e aver richiesto anche il C.D.U. al Comune di Peveragno si riscontra che il terreno ricade in area Area a prevalente destinazione residenziale - Area di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua - R4.3



REGOLARITÀ EDILIZIA

(Allegato n. 5 – Pratiche Edilizie)

BENE N° 01-02 -03 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

Il terreno ad oggi non è soggetto ad autorizzazioni e non vi sono progetti o PEC avviati.

BENE N° 04 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito della presa visione presso l'ufficio tecnico del Comune di Peveragno si riscontra che non sono state rilevate pratiche edilizie che autorizzino lo stato attuale del fabbricato (loc. tecnico con tettoia : sub. 1 + sub. 2). Si precisa invece che è stata rilevata una domanda di richiesta per costruire un basso fabbricato di 45 mq ma tale domanda è stata sospesa poichè la committenza (prima del soggetto debitore) non hanno adempito con la documentazione richiesta dal Comune e inoltre il disegno del progetto richiesto per l'autorizzazione non rispecchia lo stato dei luoghi. La pratica è identificabile con P.E. n. 236/1989

Si riscontra che a seguito del sopralluogo dello stato dei luoghi e presa visione presso l'ufficio tecnico del comune di Peveragno, non vi è congruità edilizia e pertanto rimarrà a carico dell'acquirente di tale immobile (che, al pari degli altri immobili del presente lotto, verrà venduto con procedura competitiva nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, come visto e piaciuto) dover sanare, ove possibile, la situazione per autorizzare la struttura ovvero demolirlo, a propria cura e spese, con relativo smaltimento delle macerie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE poiché l'immobile non è soggetto.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Si riscontra che a seguito del sopralluogo dello stato dei luoghi e presa visione presso l'ufficio tecnico del comune di Peveragno, non vi è congruità edilizia e pertanto rimarrà a carico dell'acquirente dover sanare la situazione per autorizzare la struttura o demolirla con relativo smaltimento delle macerie.



VINCOLI OD ONERI

BENE N° 04 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA DON GIACOMO PEIRONE

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

A seguito dell'analisi effettuata sul fabbricato part. 1739 sub.1 e Sub. 2 rimarrà a carico dell'acquirente il costo o dell'eventuale pratica di sanatoria del bene (ove ciò sia possibile) interfacciandosi al momento con l'ufficio tecnico in rapporto con le normative tempo per tempo vigenti oppure procedere con la demolizione e smaltimento delle macerie. In ogni caso, visto che il costo di un'eventuale sanatoria o della demolizione del fabbricato in questione ne assorbiranno interamente il valore, la cessione dello stesso nell'ambito del lotto 7 avverrà con totale deprezzamento del relativo valore.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

(Allegato n. 6 - Valori commerciali)

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 periziati 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 così costituito:

- **Bene N° 01** - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone
Trattasi di particella di terreno edificabile secondo gli indici urbanistici del comune di Peveragno, nel lotto i due terreni edificabili sono distinti con la particella n. 1729 e 1731. I terreni non sono pianeggianti e parte del terreno 1729 riguarda la scarpata della strada a monte pubblica.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1729, Qualità Castagneto da frutto, Graffato 1729
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima solo del terreno come su consistenza del bene: € 48.664,00 + oneri di legge con un deprezzamento per la geomorfologia del luogo pari a - 10% approssimato per difetto a = 43.700,00 € + oneri di legge .

- **Bene N° 02** - Terreno edificabile ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone
Trattasi di particella di terreno edificabile secondo gli indici urbanistici del comune di Peveragno, nel lotto i due terreni edificabili sono distinti con la particella n. 1729 e 1731. IL terreno part. 1731 è la parte edificabile dell'area in cui il terreno ha meno dislivello rispetto la particella contigua n. 1729.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 1731, Qualità Seminativo arborato, Graffato 1731
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima solo del terreno come su consistenza del bene: € 29.700,00 + oneri di legge con un deprezzamento per la servitù linea elettrica pari a - 10% approssimato per difetto a = 26.700,00 € + oneri di legge.



- **Bene N° 03** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone
Trattasi di particella di terreno agricolo distaccato dagli altri beni dello stesso lotto dalla particella 728 (traccia di strada sterrata).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 495, Qualità Bosco ceduo, Graffato 495
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 720,00 + oneri di legge

- **Bene N° 04** - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone
Trattasi di locale deposito Sub. 1 con relativo porticato attinente (sub.2) della particella 1730 .
Fabbricato libero su tre lati e adiacente a fabbricato di soggetto terzo esterno dalla perizia (part. 453)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 1730, Sub. 1, Categoria C2, Graffato 1730 - Fg. 28, Part. 1730, Sub. 2, Categoria C7, Graffato 1730
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 3.200,00 – Costo di demolizione o sanatoria = 0,0 €

Con riguardo al sopralluoghi eseguiti, a quanto rilevato da un esame esterno dei beni sopra descritti, al loro stato di manutenzione, all'ubicazione nonché alla loro 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 29/04/2024.

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;
- 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.



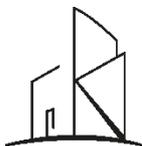
Il tutto viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come fino ad oggi praticate o costituite in forza di titoli di proprietà e possesso, fissi ed infissi, annessi 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
Bene N° 01 - Terreno edificabile Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	1.106,00 mq	44,00 €/mq	€ 48.664,00	100,00%	- 10 % geomorfologia	€ 43.700,00
Bene N° 02 - Terreno edificabile Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	675,00 mq	44,00 €/mq	€ 29.700,00	100,00%	- 10 % linea elettrica	€ 26.700,00
Bene N° 03 - Terreno Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	480,00 mq	1,50 €/mq	€ 720,00	100,00%		€ 720,00
Bene N° 04 - Pollaio Peveragno (CN) - via Don Giacomo Peirone	32,00 mq	100,00 €/mq	€ 3.200,00	100,00%	- 100% Sanatoria / demolizione	€ 0,0
Valore di stima:						€ 71.120,00

Valore di stima del LOTTO 7 approssimato per difetto pari a € 71.000,00 + oneri di legge.

Vicoforte, li 27/04/2024

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



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 2 - VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 3- VISURE IPOTECARIE E ATTI PROVENIENZA
- ✓ N° 4 - PIANO REGOLATORE – C.D.U. TERRENI
- ✓ N° 5 - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 6 – VALORI COMMERCIALI

Vicoforte, li 27/04/2024

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