



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

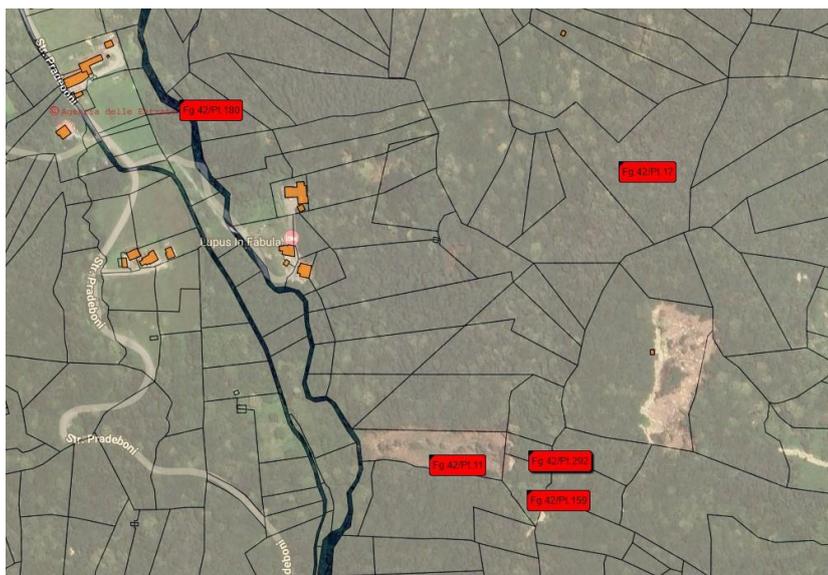
TRIBUNALE DI CUNEO

PROCEDURA N. 14/2023 LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

NEI CONFRONTI DI XXX XXX

PRIVACY

PERIZIA IMMOBILIARE - LOTTO N. 9 – TERRENI BOSCHIVI
IN LOC. PRADEBONI PEVERAGNO



GIUDICE DELEGATO: Dott. Rodolfo Magri'

CURATORE: Dott.ssa Donatella Bono

PERITO TECNICO: Arch Giacomo Rellecke Nasi

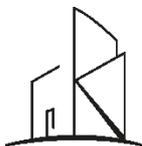


SOMMARIO

PROCEDURA N. 14/2023 LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.....	1
PERIZIA IMMOBILIARE - LOTTO N. 9 – TERRENI BOSCHIVI IN LOC. PRADEBONI PEVERAGNO.....	1
Incarico	4
Premessa.....	4
Lotto 9.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 01 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	5
Bene N° 02 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	5
Bene N° 03 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	5
Bene N° 04 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	6
Bene N° 05 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 01-02-03-05 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	6
Bene N° 04 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	7
Confini	7
Bene N° 01 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	7
Bene N° 02 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	7
Bene N° 03 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	8
Bene N° 04 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	8
Bene N° 05 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	8
Consistenza	9
Bene N° 01 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	9
Bene N° 02 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	9
Bene N° 03 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	9
Bene N° 04 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	10
Bene N° 05 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 0000001 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	10
Bene N° 02 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	11



Bene N° 03 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	11
Bene N° 04 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	11
Bene N° 05 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	12
Stato conservativo.....	12
Bene N° 01-02-03-04-05 - Terreni ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	12
Servitù, censo, livello, usi civici.....	12
Bene N° 01 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	12
Bene N° 02 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	12
Bene N° 03 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	13
Bene N° 04 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	13
Bene N° 05 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	13
Stato di occupazione.....	13
Bene N° 01-02-03-04-05 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 01-02-03-05 - Terreni ubicati a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	13
Bene N° 04 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 01 -02-03-04-05 - Terreni ubicati a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Bene N° 01-02-03-04-05 - Terreni ubicati a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	16
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 01-02-03-04-05 - Terreni ubicati a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	17
Vincoli.....	17
Bene N° 01-02-03-04-05 - Terreni ubicati a Peveragno (CN) - loc Pradeboni.....	17
Stima / Formazione lotti.....	18



INCARICO

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

PREMESSA

Il LOTTO N. 9 è costituito da numero 5 beni immobili:

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



LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 01** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni
- **Bene N° 02** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni
- **Bene N° 03** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni
- **Bene N° 04** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni
- **Bene N° 05** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni

DESCRIZIONE

BENE N° 01 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

trattasi di particella di terreno che catastalmente in categoria di Bosco mentre a visione fotografica satellitare si evince che è stato eseguito un intervento di taglio di alberi. Il terreno facente parte del LOTTO 9, insieme ad altri appezzamenti di bosco contigui e limitrofi, è ubicato nel Comune di Peveragno, loc. Pradeboni e raggiungibile in zona tramite la strada Pradeboni in prossimità della struttura ricettiva "Lupus in Fabula".

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

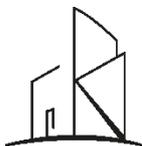
BENE N° 02 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

trattasi di particella di terreno che catastalmente in categoria di Bosco misto come si evince anche dalle foto satellitari. Il terreno facente parte del LOTTO 9, insieme ad altri appezzamenti di bosco contigui e limitrofi, è ubicato nel Comune di Peveragno, loc. Pradeboni e raggiungibile in zona tramite la strada Pradeboni in prossimità della struttura ricettiva "Lupus in Fabula".

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

BENE N° 03 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

trattasi di particella di terreno che catastalmente in categoria seminativo ma presubilmente lasciato incolto che ad oggi anche tramite satellite si evince che il terreno è diventato boschivo. Il terreno facente parte del LOTTO 9, insieme ad altri appezzamenti di bosco contigui e limitrofi, è ubicato nel Comune di Peveragno, loc. Pradeboni e raggiungibile in zona tramite la strada Pradeboni in prossimità della struttura ricettiva "Lupus in Fabula".



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

BENE N° 04 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

trattasi di particella di terreno, a forma triangolare confinante con sentiero. Il terreno facente parte del LOTTO 9, insieme ad altri appezzamenti di bosco contigui e limitrofi, è ubicato nel Comune di Peveragno, loc. Pradeboni e raggiungibile in zona tramite la strada Pradeboni in prossimità della struttura ricettiva "Lupus in Fabula".

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

BENE N° 05 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

trattasi di particella di terreno che catastalmente in categoria di prato a visione fotografica satellitare si evince che tale prato lasciato incolto si è trasformato in boschivo. Il terreno facente parte del LOTTO 9, insieme ad altri appezzamenti di bosco contigui e limitrofi, è ubicato nel Comune di Peveragno, loc. Pradeboni e raggiungibile in zona tramite la strada Pradeboni in prossimità della struttura ricettiva "Lupus in Fabula".

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

TITOLARITÀ

BENE N° 01-02-03-05 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

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

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

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

- XXX XXX (Proprietà 1/1)



BENE N° 04 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

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

- XXX XXX (Proprietà 3/6)
Codice fiscale: XXX
Partita IVA: 02589280045
VIA PRADEBONI, 18
12016 - PEVERAGNO (CN)
- XXX FULVIA (proprietà 1/6)
Codice Fiscale: MCGFLV72R63D205W
- GIORGIS ANNA (proprietà 3/6)
Codice fiscale: GRGNNA48M47G526Q

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

- XXX XXX (Proprietà 3/6)

CONFINI

BENE N° 01 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

La particella di terreno n.11 confina ocme segue:

- A NORD con la particella 259
- A EST con la particella 292 e 159 (facente parte del LOTTO 9)
- A SUD con la particella 10
- A OVEST con sentiero di collegamento alla via principale

BENE N° 02 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

La particella n. 17 confina come segue:

- _ A NORD con le particelle 242-509-510 di altro foglio catastale



- A EST con particelle 18 - 19
- A SUD con particelle 289 - 26
- A OVEST con particelle 190 - 198- 15 - 16

BENE N° 03- TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

La particella n. 159 confina come segue:

- _ A NORD con le particella stesso lotto, 292
- A EST con particelle 106-30
- A SUD con particelle 9-30
- A OVEST con particelle 11-10

BENE N° 04 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

La particella n. 180 confina come segue:

- A NORD con particelle di altro foglio catastale
- A EST con particella 204
- A SUD con particella 204
- A OVEST con il sentiero , strada sterrata

BENE N° 05 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

La particella n. 292 confina come segue:

- A NORD con particella 292
- A EST con particelle 29 - 106
- A SUD con particella 159
- A OVEST con particella 11 stesso lotto



CONSISTENZA

(Allegato n. 1 - Relazione fotografica)

BENE N° 01 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	5936,00 mq	5936,00 mq	1	5936,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				5936,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				5936,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 02 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	15699,00 mq	15699,00 mq	1	15699,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				15699,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15699,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 03 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2229,00 mq	2229,00 mq	1	2229,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2229,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2229,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 04 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	130,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 05 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1112,00 mq	1112,00 mq	1	1112,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1112,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1112,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

(Allegato n. 2 - Visure Planimetriche e Catastali)

BENE N° 000001 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

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
42	11				Bosco misto	2	5936 mq	4,6 €	1,23 €	11

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Si precisa che tramite foto



satellitari si evince che si la particella ha la qualità di bosco ma che attualmente ha subito un taglio di alberi che permette di vedere tramite satellite l'area molto spoglia di alberi.

BENE N° 02 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

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
42	17				Bosco misto	2	15699 mq	12,16 €	3,24 €	17

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 03 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

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
42	159				Seminativo	4	2229 mq	2,3 €	6,91 €	159

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Si precisa corrisponde alla natura di terreno agricolo ma che il campo indicato come seminativo e lasciato incolto per del tempo ad oggi risulta boschivo e verrà valutato come tale.

BENE N° 04 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

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
42	180				Prato irriguo	4	130 mq	0,37 €	0,44 €	180



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Vi è corrispondenza in merito che è una particella di terreno mentre per la qualità di coltura ad oggi, probabilmente per il non essere coltivato, risulta boschivo. Si evince anche dalle foto satellitari.

BENE N°05 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

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
42	292				Prato	4	1112 mq	1,03 €	2,87 €	292

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Si precisa che vi è congruenza sul fatto che è un terreno agricolo ma la qualità di coltura è cambiata lasciandolo il terreno incolto è passato da prato a boschivo.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 01-02-03-04-05 - TERRENI UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

Presso il bene non è stato possibile avvicinarsi nel periodo del sopralluogo e si riportano le informazioni rilevate tramite fotografie satellitari. Attualmente sembra che siano stati eseguiti dei tagli alla vegetazione .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 01 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

Non sono state rilevate servitù riportate nella documentazione analizzata ma si precisa che essendo esso vicino al sentiero permette la servitù di passaggio alle particelle dello stesso lotto 292 e 159 e probabilmente anche ad altre particelle limitrofe.

BENE N° 02 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

Non sono state rilevate servitù riportate nella documentazione analizzata ma si precisa che vanterà di diritto di passaggio per raggiungere la particella non essendo essa confinante con strade e vie d'accesso dirette. Sarà indicative le tracce visibili sul terreno come luogo dei passaggi in vigore ad oggi.



BENE N° 03 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

Non sono state rilevate servitù riportate nella documentazione analizzata ma si precisa che essendo esso vicino al terreno part. 11 contiguo a sentiero di passaggio, usufruirà del diritto di passaggio sulla particella 11, sempre dello stesso LOTTO 9

BENE N° 04 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

Non sono state rilevate servitù riportate nella documentazione analizzata ma si precisa che ha accesso diretto tramite il sentiero sterrato che passa lungo il suo lato Ovest.

BENE N° 05 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

Non sono state rilevate servitù riportate nella documentazione analizzata ma si precisa che essendo contiguo alla particella 11 (sempre dello stesso lotto 9) esercita diritto di passaggio su di esso per accedervi dalla sentiero sterrato confinante con la particella 11.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 01-02-03-04-05 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

Al momento della valutazione viene indicato il terreno libero

PROVENIENZE VENTENNALI

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

BENE N° 01-02-03-05 - TERRENI UBICATI A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/2011 al 13/02/2014	[REDACTED]	ATTO PER CAUSA MORTE - DENUNCIA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFF REGISTRO DPCN UT CUNEO	27/03/2012	519	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI	18/06/2012	6373	5213



		CUNEO			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2014 al 20/05/2020		ATTO PER CAUSA MORTE - SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UU DI CUNEO	12/06/2014	1015	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	21/08/2014	7190	5793
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/2020 al 30/04/2024		ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IVO GRSSO	20/05/2020	96340	24134
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	11/06/2020	4377	3351
		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 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/03/2011 al 13/02/2014	[REDACTED]	ATTO PER CAUSA MORTE - DENUNCIA SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFF REGISTRO DPCN UT CUNEO	27/03/2012	519	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	18/06/2012	6373	5213
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/02/2014 al 20/05/2020	[REDACTED]	ATTO PER CAUSA MORTE - SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UU DI CUNEO	12/06/2014	1015	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	21/08/2014	7190	5793
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/2020 al 30/04/2024	[REDACTED]	ATTO DI DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		IVO GRSSO	20/05/2020	96340	24134
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	11/06/2020	4377	3351
		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 -02-03-04-05 - TERRENI UBICATI A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di DI CUNEO aggiornate al 13/12/2023, 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. 9 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 9.

NORMATIVA URBANISTICA

(Allegato n. 4 – Piano Regolatore – PRG e C.D.U.)

BENE N° 01-02-03-04-05 - TERRENI UBICATI A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

A seguito della presa visione sul portale Gismaster si evince che le particelle di terreno facenti parte della stessa zona loc. Pradeboni e dello stesso LOTTO n. 9 ricadono nella zona Agricola produttiva (art. 23) con diversi vincoli: idrogeologico, zona montana e rispetto delle fasce d'acqua secondo art. 30.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 01-02-03-04-05 - TERRENI UBICATI A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

Non sono soggetto ad autorizzazioni edilizie, non sono stati rilevati manufatti.

VINCOLI

BENE N° 01-02-03-04-05 - TERRENI UBICATI A PEVERAGNO (CN) - LOC PRADEBONI

Rimangono a carico dell'acquirente i vincoli tutt'oggi normati e attivi presenti.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

(Allegato n. 5 – 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 ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni
trattasi di particella di terreno che catastalmente in categoria di Bosco mentre a visione fotografica satellitare si evince che è stato eseguito un intervento di taglio di alberi. Il terreno facente parte del LOTTO 9, insieme ad altri appezzamenti di bosco contigui e limitrofi, è ubicato nel Comune di Peveragno, loc. Pradeboni e raggiungibile in zona tramite la strada Pradeboni in prossimità della struttura ricettiva "Lupus in Fabula".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 11, Qualità Bosco misto, Graffato 11
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.968,00 + Oneri di legge, deprezzato del 10% per la sua commercializzazione e ubicazione dello stesso bene

- **Bene N° 02** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni
trattasi di particella di terreno che catastalmente in categoria di Bosco misto come si evince anche dalle foto satellitari. Il terreno facente parte del LOTTO 9, insieme ad altri appezzamenti di bosco contigui e limitrofi, è ubicato nel Comune di Peveragno, loc. Pradeboni e raggiungibile in zona tramite la strada Pradeboni in prossimità della struttura ricettiva "Lupus in Fabula".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 17, Qualità Bosco misto, Graffato 17



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

Valore di stima del bene: € 7.849,50 + Oneri di legge, deprezzato del 10% per la sua commercializzazione e ubicazione dello stesso bene

- **Bene N° 03** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni
trattasi di particella di terreno che catastalmente in categoria seminativo ma presubilmente lasciato incolto che ad oggi anche tramite satellite si evince che il terreno è diventato boschivo. Il terreno facente parte del LOTTO 9, insieme ad altri appezzamenti di bosco contigui e limitrofi, è ubicato nel Comune di Peveragno, loc. Pradeboni e raggiungibile in zona tramite la strada Pradeboni in prossimità della struttura ricettiva "Lupus in Fabula".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 159, Qualità Seminativo, Graffato 159
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.114,50 + Oneri di legge, deprezzato del 10% per la sua commercializzazione e ubicazione dello stesso bene

- **Bene N° 04** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni
trattasi di particella di terreno, a forma triangolare confinante con sentiero. Il terreno facente parte del LOTTO 9, insieme ad altri appezzamenti di bosco contigui e limitrofi, è ubicato nel Comune di Peveragno, loc. Pradeboni e raggiungibile in zona tramite la strada Pradeboni in prossimità della struttura ricettiva "Lupus in Fabula".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 180, Qualità Prato irriguo, Graffato 180
L'immobile viene posto in vendita per il diritto della quota di proprietà pari a 3/6

Valore di stima del bene: € 21,64 + Oneri di legge, deprezzato del 10% per la sua commercializzazione e ubicazione dello stesso bene

- **Bene N° 05** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - loc Pradeboni
trattasi di particella di terreno che catastalmente in categoria di prato a visione fotografica satellitare si evince che tale prato lasciato incolto si è trasformato in boschivo. Il terreno facente parte del LOTTO 9, insieme ad altri appezzamenti di bosco contigui e limitrofi, è ubicato nel Comune di Peveragno, loc. Pradeboni e raggiungibile in zona tramite la strada Pradeboni in prossimità della struttura ricettiva "Lupus in Fabula".
Identificato al catasto Terreni - Fg. 42, Part. 292, Qualità Prato, Graffato 292
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 556,00 + Oneri di legge, deprezzato del 10% per la sua commercializzazione e ubicazione dello stesso bene

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 rilevanze;
- 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 Peveragno (CN) - loc Pradeboni	5936,00 mq	0,50 €/mq	€ 2.968,00	100,00%	- 10% per la commercialità dei beni e l'ubicazione	€ 2.670,00
Bene N° 02 - Terreno Peveragno (CN) - loc Pradeboni	15699,00 mq	0,50 €/mq	€ 7.849,50	100,00%	- 10% per la commercialità dei beni e l'ubicazione	€ 7.064,00
Bene N° 03 - Terreno Peveragno (CN) - loc Pradeboni	2229,00 mq	0,50 €/mq	€ 1.114,50	100,00%	- 10% per la commercialità dei beni e l'ubicazione	€ 1.003,00
Bene N° 04 - Terreno Peveragno (CN) - loc Pradeboni	130,00 mq	0,50 €/mq	€ 65,00	33,30%	- 10% per la commercialità dei beni e l'ubicazione	€ 19,44
Bene N° 05 - Terreno Peveragno (CN) - loc Pradeboni	1112,00 mq	0,50 €/mq	€ 556,00	100,00%	- 10% per la commercialità dei beni e l'ubicazione	€ 500,40
Valore di stima:						€ 11.256,84

Valore di stima del LOTTO 9 approssimato per difetto pari a € 11.000,00 + oneri di legge.

Vicoforte, li 27/04/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 3 - VISURE IPOTECARIE E ATTI PROVENIENZA
- ✓ N° 4 - PIANO REGOLATORE E C.D.U.
- ✓ N° 5 - VALORI COMMERCIALI

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