
TRIBUNALE DI CUNEO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Garavagno Livio, nell'Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]



SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico..... | 5 |
| Premessa..... | 5 |
| Descrizione | 5 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1 | 5 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 5 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 6 |
| Lotto Unico..... | 6 |
| Completezza documentazione ex art. 567 | 6 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1..... | 6 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 6 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1..... | 7 |
| Titolarità | 7 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1..... | 7 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 7 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1..... | 8 |
| Confini..... | 8 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1..... | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 8 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1..... | 8 |
| Consistenza..... | 8 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1..... | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 9 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1..... | 9 |
| Dati Catastali | 9 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1..... | 9 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 10 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1..... | 10 |
| Patti..... | 11 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1..... | 11 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 11 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1..... | 11 |
| Stato conservativo..... | 11 |



| | |
|--|----|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1..... | 11 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 11 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1..... | 11 |
| Parti Comuni..... | 11 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1..... | 11 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 11 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1..... | 11 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 11 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1..... | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 12 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1..... | 12 |
| Stato di occupazione | 12 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1..... | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 12 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1..... | 12 |
| Provenienze Ventennali..... | 12 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1..... | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 14 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1..... | 15 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 16 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1..... | 16 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 17 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1..... | 18 |
| Normativa urbanistica..... | 19 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1..... | 19 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 19 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1..... | 19 |
| Regolarità edilizia..... | 19 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1..... | 19 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 20 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1..... | 21 |
| Stima / Formazione lotti | 22 |



| | |
|--|----|
| Riepilogo bando d'asta..... | 26 |
| Lotto Unico | 26 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E. | 28 |
| Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 244.000,00 | 28 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 30 |
| Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1..... | 30 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 30 |
| Bene N° 3 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1..... | 31 |



INCARICO

All'udienza del 27/02/2024, il sottoscritto Geom. Garavagno Livio, con studio in Vittorio Veneto, 2 - 12081 - Beinette (CN), email livio.garavagno@gem.it; livio.garavagno@gmail.com, PEC livio.garavagno@geopec.it, Tel. 329 23 51 509, Fax 0171 384 055, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO T-1

Fabbricato civile (porzione abitativa ai piani terreno e primo sottotetto) facente parte di un unico fabbricato sviluppato su un piano interrato e due piani fuori terra, unito ad altre due unità immobiliari ad uso autorimessa (Bene n. 2 di seguito descritto) e ad uso deposito (Bene n. 3 di seguito descritto), il tutto collegato da scala interna ed area esterna ad uso cortile-giardino di pertinenza comune, sito in Peveragno - Via Madonna dei Boschi n. 26, in zona urbanistica residenziale, catastalmente distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 27 n. 1544 sub 8 (abitazione al piano terreno e primo).

La porzione abitativa è composta da ingresso, soggiorno-cucina, tre disimpegni, tre camere, due bagni e balcone perimetrale, con porzione di porticato sui lati sud ed est, al piano terreno; disimpegno, due camere, bagno, due ripostigli e balcone al piano primo. I due piani sono collegati da scala interna.

Il fabbricato risulta ubicato in contesto urbanistico di tipo residenziale, a breve distanza dal centro del Comune di Peveragno, comodamente servito da servizi e viabilità.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

Autorimessa (garage) di superficie netta pari a mq. 23 facente parte di un unico fabbricato sviluppato su un piano interrato e due piani fuori terra, unito ad altre due unità immobiliari ad uso abitativo (Bene n. 1, già precedentemente descritto) e ad uso magazzino (Bene n. 3 di seguito descritto) con area di pertinenza comune, sito in Peveragno - Via Madonna dei Boschi n. 26, in zona urbanistica residenziale, catastalmente distinta al Catasto dei Fabbricati al Foglio 27 n. 1544 sub 6.



L'autorimessa è composta da porzione al piano primo sotterraneo con accesso carraio dal cortile (1544 sub 1) in parte delimitata da muratura perimetrale su due lati (lati nord ed ovest), in parte delimitata da portone di accesso (lato est) ed in parte direttamente adiacente all'area ad uso sgombero facente parte del magazzino distinto al n. 1544 sub 9 (lato sud).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

Deposito di superficie netta pari a mq. 70 facente parte di un unico fabbricato sviluppato su un piano interrato e due piani fuori terra, unito ad altre due unità immobiliari ad uso abitativo (Bene n. 1, già precedentemente descritto) e ad uso autorimessa (Bene n. 2, già precedentemente descritto) con area di pertinenza comune, sito in Peveragno - Via Madonna dei Boschi n. 26, in zona urbanistica residenziale, catastalmente distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 27 n. 1544 sub 9. Il deposito è composto da due locali (sgombero), cantina e centrale termica al piano primo sotterraneo, collegato da scala interna alla porzione abitativa di cui al n. 1544 sub 8.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO T-1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il soggetto esecutato risulta coniugato in regime di comunione dei beni con la Signora [REDACTED]

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il soggetto esecutato risulta coniugato in regime di comunione dei beni con la Signora [REDACTED]



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il soggetto esecutato risulta coniugato in regime di comunione dei beni con la Signora [REDACTED]

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

Il fabbricato nel suo complesso confina a nord con il mappale n. 3567 del foglio 27, a est con il mappale n. 2933 del Foglio 27, a sud con Via Madonna dei Boschi e ad ovest con il mappale n. 1818 del foglio 27.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO T-1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|---------|
| Abitazione | 97,00 mq | 125,00 mq | 1 | 125,00 mq | 2,80 m | Terreno |
| Balcone scoperto | 29,00 mq | 29,00 mq | 0,25 | 7,25 mq | 0,00 m | Terreno |
| Porticato | 35,00 mq | 35,00 mq | 0,25 | 8,75 mq | 0,00 m | Terreno |
| Abitazione | 55,00 mq | 80,00 mq | 0,80 | 64,00 mq | 2,35 m | Primo |
| Balcone scoperto | 9,00 mq | 9,00 mq | 0,25 | 2,25 mq | 0,00 m | Primo |



| | | | | | | |
|--|-----------|-----------|------|------------------|----------|---------|
| Giardino | 485,00 mq | 485,00 mq | 0,10 | 48,50 mq | 0,00 m | Terreno |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 255,75 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 255,75 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------------------|
| Autorimessa | 23,00 mq | 28,00 mq | 1 | 28,00 mq | 0,00 m | Primo sotterraneo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 28,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 28,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------------------|
| Locale di deposito | 70,00 mq | 116,00 mq | 1 | 116,00 mq | 0,00 m | Primo sotterraneo |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 116,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 116,00 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO T-1

| |
|--------------------------------|
| Catasto fabbricati (CF) |
|--------------------------------|



| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 27 | 1544 | 8 | | A7 | 1 | 9 vani | 203 mq | 883,14 € | T-1 | |

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 27 | 1544 | 6 | | C6 | 2 | 23 | 33 mq | 70,08 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 27 | 1544 | 9 | | C2 | 2 | 85 | 116 mq | 92,19 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

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



PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

L'unità immobiliare risulta nella disponibilità del proprietario ██████████. L'immobile risulta libero da contratti di locazione e/o titoli opponibili alla procedura esecutiva.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO T-1

La porzione abitativa del fabbricato civile si trova in buono stato conservativo, con necessità di interventi di manutenzione ordinaria.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

L'autorimessa si trova in buono stato conservativo.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

Il locale di deposito si trova in buono stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

Le unità immobiliari oggetto dello stesso procedimento fanno parte di un unico fabbricato avente giardino e cortile comune distinto al n. 1544 sub 1 (bene comune non censibile ai sub 6, 8 9).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

Relativamente all'intero fabbricato a destinazione di villino.

Fondazioni: in struttura di C.A. in opera. Esposizione: affacci liberi a quattro lati con facciata principale orientata a est su Via Madonna dei Boschi. Altezza interna utile: piano primo sotterraneo h. 2,65, piano terreno h. 2,80, piano primo (sottotetto) h. media 2,35 (h. colmo 2,50, h. min. 2,35 - 2,25). Str. verticali: in C.A. in opera. Solai: di tipo misto in latero-cemento. Copertura: a falde in latero-cemento. Manto di copertura: tegole canadesi (necessita di intervento di manutenzione ordinaria per evidente ammaloramento dello strato più esposto). Pareti esterne ed interne: interni ed esterni in muratura di mattoni semipieni; intonaco e tinteggiatura al piano primo sotterraneo; intonaco e tinteggiatura al piano terreno e piano primo. Pavimentazione interna: battuto di cemento al piano primo sotterraneo; piastrelle di monocottura e piastrelle di ceramica al piano terreno e primo; pavimenti in legno, piastrelle di ceramica e monocottura al piano primo. Infissi esterni ed interni: serramenti esterni con ante a battente in alluminio/pvc, privi di persiane, al piano terreno; serramenti in legno di larice al piano primo sotterraneo ed al piano primo; porte interne tamburate in legno e legno massello. Volte: piane ai piani primo sotterraneo e piano terreno; inclinate al piano primo. Scale: in muratura. Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: impianto elettrico sottotraccia a 220 V con elementi B.Ticino serie Living Internationale e Axolute a norma; impianto termico per riscaldamento alimentato a gas metano e termocucina a legna; acqua calda sanitaria fornita da impianto a pompa di calore con impianto Viessmann a pannelli fotovoltaici; impianto di allarme interno ed esterno; impianto di videosorveglianza, impianto citofonico, antenna a parabola, impianto di reti dati cablate in tutti i locali. Terreno esclusivo: cortile di pertinenza e giardino. Posto auto: coperto nel locale al piano primo sotterraneo (individuato catastalmente al n. 1544 sub 6). Soffitta, cantina o simili: sono presenti una cantina e una centrale termica al piano primo sotterraneo. Gli scarichi delle acque reflue defluiscono in fognatura pubblica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla famiglia (coniuge ed un figlio maggiorenne).

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO T-1



| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|---|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 15/02/1990 al 08/01/2016 | ## [redacted] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; ## [redacted] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni. | Atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Carlo Alberto PAROLA | 15/02/1990 | 32222 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | AdE Cuneo | 13/03/1990 | 1889 | 1483 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | Ade Cuneo | 02/03/1990 | 8255 | |
| Dal 08/01/2016 al 03/09/2019 | ## [redacted] proprietario per 3/4; ## [redacted] proprietario per 1/4. | Dichiarazione di successione legittima di ## [redacted] ## | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 08/01/2016 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | AdE Cuneo | 28/06/2017 | 6401 | 4814 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | AdE Cuneo | 29/12/2016 | 2196 | 9990 |
| Dal 03/09/2019 al 06/09/2024 | ## [redacted] proprietario per 1/1. | Dichiarazione di successione legittima di ## [redacted] ## | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 03/09/2019 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | AdE Cuneo | 02/10/2019 | 9878 | 7831 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | AdE Cuneo | 30/09/2019 | 276047 | 88888 |

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.

Relativamente alla verifica della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. si rileva la trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta a Cuneo con nota in data 11 dicembre 2019 ai nn. 12572/9989, relativamente alla successione di [REDACTED] e la trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta a Cuneo con nota in data 11 dicembre 2019 ai nn. 12573/9990, relativamente alla successione di [REDACTED].

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|--|------------------------------|--|---|--------------------|
| Dal 15/02/1990 al 08/01/2016 | ## [REDACTED] ## proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; ## [REDACTED] ## proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni. [REDACTED] | Atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Carlo Alberto PAROLA | 15/02/1990 | 32222 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | AdE Cuneo | 13/03/1990 | 1889 | 1483 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | AdE Cuneo | 02/03/1990 | 8255 | |
| | | Dal 08/01/2016 al 03/09/2019 | ## [REDACTED] ## proprietario per 3/4; ## [REDACTED] ## proprietario per 1/4. [REDACTED] | Dichiarazione di successione legittima di ## [REDACTED] ## | |
| Rogante | Data | | | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | 08/01/2016 | | | | |
| Trascrizione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. gen. | Reg. part. |
| AdE Cuneo | 28/06/2017 | | | 6401 | 4814 |
| Registrazione | | | | | |
| Presso | Data | | | Reg. N° | Vol. N° |
| AdE Cuneo | 29/12/2016 | | | 2196 | 9990 |
| Dal 03/09/2019 al 06/09/2024 | ## [REDACTED] ## proprietario per 1/1. [REDACTED] | | | Dichiarazione di successione legittima di ## [REDACTED] ## | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 03/09/2019 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | AdE Cuneo | 02/10/2019 | 9878 | 7831 |
| | | Registrazione | | | |



| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
|--|--|-----------|------------|---------|---------|
| | | AdE Cuneo | 30/09/2019 | 276047 | 88888 |

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.

Relativamente alla verifica della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. si rileva la trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta a Cuneo con nota in data 11 dicembre 2019 ai nn. 12572/9989, relativamente alla successione di [REDACTED] e la trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta a Cuneo con nota in data 11 dicembre 2019 ai nn. 12573/9990, relativamente alla successione di [REDACTED].

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|--|---|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 15/02/1990 al 08/01/2016 | ## [REDACTED] ## [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; ## [REDACTED] ## [REDACTED] proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni. [REDACTED] | Atto di vendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Carlo Alberto PAROLA | 15/02/1990 | 32222 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | AdE Cuneo | 13/03/1990 | 1889 | 1483 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Ade Cuneo | 02/03/1990 | 8255 | | | |
| Dal 08/01/2016 al 03/09/2019 | ## [REDACTED] ## [REDACTED] proprietario per 3/4; ## [REDACTED] ## [REDACTED] proprietario per 1/4. [REDACTED] | Dichiarazione di successione legittima di ## [REDACTED] ## | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 08/01/2016 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | AdE Cuneo | 28/06/2017 | 6401 | 4814 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |



| | | | | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| | | AdE Cuneo | 29/12/2016 | 2196 | 9990 |
| Dal 03/09/2019 al 06/09/2024 | ## ## proprietario per 1/1. | Dichiarazione di successione legittima di ## ## | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 03/09/2019 | | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | AdE Cuneo | 02/10/2019 | 9878 | 7831 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | AdE Cuneo | 30/09/2019 | 276047 | 88888 |

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.

Relativamente alla verifica della continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. si rileva la trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta a Cuneo con nota in data 11 dicembre 2019 ai nn. 12572/9989, relativamente alla successione di [REDACTED] e la trascrizione di accettazione tacita di eredità trascritta a Cuneo con nota in data 11 dicembre 2019 ai nn. 12573/9990, relativamente alla successione di [REDACTED].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 27/07/2023
Reg. gen. 7474 - Reg. part. 656
Quota: 1/1
Importo: € 115.000,00
A favore di [REDACTED]



Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.612,44
Note: Nota rettificata da iscrizione nn. 8732/773 del 15/09/2023.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 15/09/2023
Reg. gen. 8732 - Reg. part. 773
Quota: 1/1
Importo: € 115.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.612,44
Note: Formalità iscritta a rettifica della precedente iscrizione ai nn. 7474/656 del 27/07/2023.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 12/02/2024
Reg. gen. 1366 - Reg. part. 1155
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 27/07/2023
Reg. gen. 7474 - Reg. part. 656
Quota: 1/1
Importo: € 115.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.612,44
Note: Nota rettificata da iscrizione nn. 8732/773 del 15/09/2023.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 15/09/2023
Reg. gen. 8732 - Reg. part. 773
Quota: 1/1
Importo: € 115.000,00



A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.612,44
Note: Formalità iscritta a rettifica della precedente iscrizione ai nn. 7474/656 del 27/07/2023.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Cuneo il 12/02/2024
Reg. gen. 1366 - Reg. part. 1155
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Cuneo, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 27/07/2023
Reg. gen. 7474 - Reg. part. 656
Quota: 1/1
Importo: € 115.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.612,44
Note: Nota rettificata da iscrizione nn. 8732/773 del 15/09/2023.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Cuneo il 15/09/2023
Reg. gen. 8732 - Reg. part. 773
Quota: 1/1
Importo: € 115.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 92.612,44
Note: Formalità iscritta a rettifica della precedente iscrizione ai nn. 7474/656 del 27/07/2023.

Trascrizioni



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Cuneo il 12/02/2024

Reg. gen. 1366 - Reg. part. 1155

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO T-1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade in zona "R4 - Area a prevalente destinazione residenziale - Area di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua", normata dall'Art. 36 - Zona Montana - Territorio montano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 54 del 22/04/1978 per la costruzione del fabbricato.
- Concessione Edilizia n. 181 del 13/04/1985.
- Concessione Edilizia n. 152 del 26/11/1986 per variante in corso d'opera alla concessione n. 181/1985.
- Concessione Edilizia n. 77 del 01/06/1990 per seconda variante in corso d'opera alla concessione n. 181/1985.
- Autorizzazione alla abitabilità-usabilità del fabbricato originario n. 181/83 - 77/90 del 16/10/1992.
- Concessione Edilizia n. 85 del 18/06/1990 per lavori di costruzione della recinzione.
- Concessione Edilizia n. 296 del 03/02/1999 per ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente con cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto.
- Permesso di costruire n. 41 del 25/05/2004 per costruzione di basso fabbricato (mai realizzato).
- Agibilità a seguito di opere in sottotetto legittima a decorrere dal 05/05/2016 come da Comunicazione del Comune di Peveragno del 01/07/2016 prot. n. 7739.
- S.C.I.A. per Accertamento di Conformità prot. n. 2021/07741 del 17/06/2021.
- Attestazione di idoneità statica del fabbricato in data 30/07/2021.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato rilasciato in data 13/10/2015 con codice identificativo n. 2015 202094 0024 valido fino al 13/10/2025. Il documento si riferisce all'identificativo catastale originario identificato dal n. 1544 sub 5, successivamente variato nel n. 1544 sub 8. L'immobile risulta classificato in Classe energetica D.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo provvedimento autorizzativo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 54 del 22/04/1978 per la costruzione del fabbricato.
- Concessione Edilizia n. 181 del 13/04/1985.
- Concessione Edilizia n. 152 del 26/11/1986 per variante in corso d'opera alla concessione n. 181/1985.
- Concessione Edilizia n. 77 del 01/06/1990 per seconda variante in corso d'opera alla concessione n. 181/1985.
- Autorizzazione alla abitabilità-usabilità del fabbricato originario n. 181/83 - 77/90 del 16/10/1992.
- Concessione Edilizia n. 85 del 18/06/1990 per lavori di costruzione della recinzione.
- Concessione Edilizia n. 296 del 03/02/1999 per ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente con cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto.
- Permesso di costruire n. 41 del 25/05/2004 per costruzione di basso fabbricato (mai realizzato).
- Agibilità a seguito di opere in sottotetto legittima a decorrere dal 05/05/2016 come da Comunicazione del Comune di Peveragno del 01/07/2016 prot. n. 7739.
- S.C.I.A. per Accertamento di Conformità prot. n. 2021/07741 del 17/06/2021.
- Attestazione di idoneità statica del fabbricato in data 30/07/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo provvedimento autorizzativo.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA MADONNA DEI BOSCHI N. 26, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 54 del 22/04/1978 per la costruzione del fabbricato.
- Concessione Edilizia n. 181 del 13/04/1985.
- Concessione Edilizia n. 152 del 26/11/1986 per variante in corso d'opera alla concessione n. 181/1985.
- Concessione Edilizia n. 77 del 01/06/1990 per seconda variante in corso d'opera alla concessione n. 181/1985.
- Autorizzazione alla abitabilità-usabilità del fabbricato originario n. 181/83 - 77/90 del 16/10/1992.
- Concessione Edilizia n. 85 del 18/06/1990 per lavori di costruzione della recinzione.
- Concessione Edilizia n. 296 del 03/02/1999 per ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente con cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto.
- Permesso di costruire n. 41 del 25/05/2004 per costruzione di basso fabbricato (mai realizzato).
- Agibilità a seguito di opere in sottotetto legittima a decorrere dal 05/05/2016 come da Comunicazione del Comune di Peveragno del 01/07/2016 prot. n. 7739.
- S.C.I.A. per Accertamento di Conformità prot. n. 2021/07741 del 17/06/2021.
- Attestazione di idoneità statica del fabbricato in data 30/07/2021.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è stato rilasciato in data 13/10/2015 con codice identificativo n. 2015 202094 0024 valido fino al 13/10/2025. Il documento si riferisce



all'identificativo catastale originario identificato dal n. 1544 sub 5, successivamente variato nel n. 1544 sub 8. L'immobile risulta classificato in Classe energetica D.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultimo provvedimento autorizzativo.

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** - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1

Fabbricato civile (porzione abitativa ai piani terreno e primo sottotetto) facente parte di un unico fabbricato sviluppato su un piano interrato e due piani fuori terra, unito ad altre due unità immobiliari ad uso autorimessa (Bene n. 2 di seguito descritto) e ad uso deposito (Bene n. 3 di seguito descritto), il tutto collegato da scala interna ed area esterna ad uso cortile-giardino di pertinenza comune, sito in Peveragno - Via Madonna dei Boschi n. 26, in zona urbanistica residenziale, catastalmente distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 27 n. 1544 sub 8 (abitazione al piano terreno e primo). La porzione abitativa è composta da ingresso, soggiorno-cucina, tre disimpegni, tre camere, due bagni e balcone perimetrale, con porzione di porticato sui lati sud ed est, al piano terreno; disimpegno, due camere, bagno, due ripostigli e balcone al piano primo. I due piani sono collegati da scala interna. Il fabbricato risulta ubicato in contesto urbanistico di tipo residenziale, a breve distanza dal centro del Comune di Peveragno, comodamente servito da servizi e viabilità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1544, Sub. 8, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 230.175,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1
Autorimessa (garage) di superficie netta pari a mq. 23 facente parte di un unico fabbricato sviluppato su un piano interrato e due piani fuori terra, unito ad altre due unità immobiliari ad uso abitativo (Bene n. 1, già precedentemente descritto) e ad uso magazzino (Bene n. 3 di seguito descritto) con area di pertinenza comune, sito in Peveragno - Via Madonna dei Boschi n. 26, in zona urbanistica residenziale, catastalmente distinta al Catasto dei Fabbricati al Foglio 27 n. 1544 sub 6. L'autorimessa è composta da porzione al piano primo sotterraneo con accesso carraio dal cortile (1544 sub 1) in parte delimitata da muratura perimetrale su due lati (lati nord ed ovest), in parte delimitata da portone di accesso (lato est) ed in parte direttamente adiacente all'area ad uso sgombero facente parte del magazzino distinto al n.



1544 sub 9 (lato sud).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1544, Sub. 6, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.200,00

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1
Deposito di superficie netta pari a mq. 70 facente parte di un unico fabbricato sviluppato su un piano interrato e due piani fuori terra, unito ad altre due unità immobiliari ad uso abitativo (Bene n. 1, già precedentemente descritto) e ad uso autorimessa (Bene n. 2, già precedentemente descritto) con area di pertinenza comune, sito in Peveragno - Via Madonna dei Boschi n. 26, in zona urbanistica residenziale, catastalmente distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio 27 n. 1544 sub 9. Il deposito è composto da due locali (sgombero), cantina e centrale termica al piano primo sotterraneo, collegato da scala interna alla porzione abitativa di cui al n. 1544 sub 8.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 27, Part. 1544, Sub. 9, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 46.400,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Fabbricato civile Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano T-1 | 255,75 mq | 900,00 €/mq | € 230.175,00 | 100,00% | € 230.175,00 |
| Bene N° 2 - Garage Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 28,00 mq | 400,00 €/mq | € 11.200,00 | 100,00% | € 11.200,00 |
| Bene N° 3 - Deposito Peveragno (CN) - Via Madonna dei Boschi n. 26, piano S1 | 116,00 mq | 400,00 €/mq | € 46.400,00 | 100,00% | € 46.400,00 |
| Valore di stima: | | | | | € 287.775,00 |

Valore di stima: € 287.775,00

Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------------|--------|------|
| Stato d'uso e di manutenzione | 10,00 | % |
| Vizi occulti | 5,00 | % |

Valore finale di stima: € 244.608,75



Arrotondato per difetto a **€. 244.000,00 (euro duecentoquarantaquattromila virgola zero centesimi)**.

La valutazione degli immobili in oggetto, finalizzata alla ricerca del più probabile valore dei beni, si dovrebbe basare sulla ricerca del valore venale di beni consimili con riferimento alle quotazioni attuali correnti nell'ambito della zona di appartenenza degli stessi, mediante il metodo di stima comparativa monoparametrica. L'applicazione del cosiddetto Market Comparison Approach (MCA), basato su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato, rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e degli immobili oggetto di stima, a parere dello scrivente, trova applicazione nel caso specifico, in quanto sono stati ricercati ed individuati immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, nel Comune di Peveragno, rappresentati da fabbricati in villino situati nelle vicinanze del fabbricato oggetto di stima (rif. compravendita immobiliare del 08/02/2024); sono stati altresì individuati altri fabbricati "oggetto di offerta" nella zona residenziale cui appartiene l'oggetto di valutazione. Si sono rilevati ed esaminati ulteriori dati oggettivi di scambi o compravendite avvenuti recentemente (uno - due anni) tali da consentire un riscontro attendibile dei prezzi di mercato, anche con riferimento in via residuale ai cosiddetti "asking price" o "prezzi di offerta", con tutte le riserve che comporta l'affidamento a dati di questo tipo. Nel caso specifico, si tratta di fabbricati in villino di discreta qualità edilizia, spesso da ristrutturare, di edificazione risalente al periodo 1970-1980, che tuttavia rivestono un certo interesse commerciale. Il valore medio di mercato è stato pertanto attribuito dallo scrivente sulla base di una sintesi estimativa basata sull'analisi delle caratteristiche dell'immobile "comparabile" con il soggetto della stima, sulla scorta di ulteriori dati del mercato immobiliare effettuate con riferimento ad immobili collocati nella medesima zona urbanistica, edificati nella stessa epoca degli immobili in oggetto e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili. Tali dati, relativi al valore medio di mercato, sono stati ricavati nella zona mediante sondaggio diretto presso imprese costruttrici, professionisti ed agenzie immobiliari, ed altresì ulteriormente confrontati con i dati statistici ricavabili dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) per la Provincia di Cuneo - Comune di Peveragno e dai dati riscontrabili nei borsini immobiliari pubblicati in rete. La valutazione è basata sullo stato attuale degli immobili, tenendo conto della loro vetustà, fruibilità, del loro stato di manutenzione, dell'effettiva consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre all'incidenza di eventuali irregolarità edilizie da sanare. La superficie delle unità immobiliari è calcolata secondo gli usi locali e cioè compresi i muri perimetrali esterni per l'intero spessore o per metà spessore se in comunione e, se presenti, un quarto dei balconi (25%), un quinto di cantine e solai (20%), oltre al 10% delle eventuali aree verdi o aree ad altra destinazione di uso esclusivo. Le superfici dei locali sono desunte dalle planimetrie catastali, confrontate e verificate con lo stato attuale degli immobili. La valutazione deve comunque intendersi a corpo e non a misura.

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.

Beinette, li 04/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Garavagno Livio

