

CRISTIANO NAGLIERI  
Corso Secondo Solaro, 6  
12100 - CUNEO (CN)  
Partita IVA: 02204140046  
Codice fiscale: NGLCST66D06I138G  
Telefono: 3472356469  
e-mail: cr.cn@libero.it

# RELAZIONE PERITALE

Tribunale di CUNEO

**Esecuzione n. 86/2024**

---

Creditore: BANCA ALPI MARITTIME

Credito Cooperativo Carrù scpa (0019553030043)

Debitore: [REDACTED]

Cuneo, 20 gennaio 2025

---

IL PERITO CRISTIANO NAGLIERI



# INDICE

<b>1. PREMESSE: Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente .....</b>	<b>3</b>
<b>2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEFINIZIONE DEI LOTTI.....</b>	<b>4</b>
<b>3. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 1.....</b>	<b>5</b>
3.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....	5
3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	7
3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	8
3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA' .....	9
3.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE .....	11
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRE INFORMAZIONI .....	11
3.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' .....	12
3.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO -1- .....	13
3.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO 1.....	14
<b>4. ALLEGATI .....</b>	<b>15</b>



# 1. PREMESSE

## 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra CRISTIANO NAGLIERI**, con studio in Cuneo (CN), Corso Secondo Solaro n. 6, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 2113, a seguito di nomina nella **Procedura Esecutiva n.86/2024 del Tribunale di Cuneo**, accettata attraverso il deposito telematico della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Cuneo (CN) via Lungogesso Giovanni XXIII n.11.

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

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



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

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

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

Trattasi di immobili facenti parte del Condominio "Palazzo Pellegrino" ubicato in Cuneo, Lungogesso Giovanni XXIII n.11.

In seguito al provvedimento a firma del U.N.E.P. Tribunale di Cuneo in data 15 luglio 2024, repertorio 2331 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 16 luglio 2024 al n. R.G. 6704 - R.P. 5614 promosso da BANCA ALPI MARITTIME CREDITO COOPERATIVO CARRU' SCPA, con sede a Carrù, c.f. 00195530043, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1, veniva sottoposto a pignoramento immobili il seguente bene sito in Comune di Cuneo (CN), Lungogesso Giovanni XXIII n.11:

-APPARTAMENTO con pertinenziale CANTINA così censiti al Catasto fabbricati:

- foglio 98, mappale 17, sub. 15 cat. A/2 cl.3, consistenza vani 5
- foglio 98, mappale 17, sub. 16 cat. C/2 cl.2, consistenza mq 12

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per 1/1.



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

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

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

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

Edificio pluripiano ubicato nella zona est del centro storico, la cui costruzione risale indicativamente agli anni immediatamente successivi al II° conflitto mondiale.

Il fabbricato è costituito da struttura in calcestruzzo e muratura con solai in laterizio.

Le facciate esterne dell'edificio sono tinteggiate.

L'edificio è dotato di impianto ascensore.

Zona di ubicazione dell'edificio: semicentrale.

Stato di conservazione e manutenzione: sufficiente.

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

Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento:

**a)** ABITAZIONE sita in Comune di Cuneo (CN) in Lungogesso Giovanni XXIII n.11, piano rialzato (PT), censita al catasto fabbricati al foglio 98, mappale 17, sub. 15 cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5, rendita € 516,46 (ex n.17 sub.3, ex n.233 sub.2);

**b)** CANTINA sita in Comune di Cuneo (CN) in Lungogesso Giovanni XXIII n.11, piano seminterrato (P S1), censita al catasto fabbricati al foglio 98, mappale 17,



sub. 16 cat. C/2, classe 2, consistenza mq 12, rendita € 16,11 (ex n.17 sub.3, ex n.233 sub.2).

Titolarità:

- [REDACTED],

proprietà per 1/1.

**L'ABITAZIONE** in oggetto, si sviluppa al piano rialzato come segue:

· ingresso dal vano scala condominiale, disimpegno in corridoio, cucina, bagno, tre camere e ripostiglio;

è presente un secondo accesso diretto dal vano scala in una delle camere lato strada e l'alloggio si presenta con affacci liberi sui due lati ovest (verso la strada) ed est (verso il cortile comune), priva di balconi.

I pavimenti interni dell'abitazione sono in piastrelle ceramiche.

Le porte interne sono in legno tamburato con specchiatura in vetro bugnato, i serramenti esterni sono in legno con vetri singoli e tapparelle.

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

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

L'impianto elettrico, principalmente del tipo a vista con canaline e scatole esterne, completo di interruttori e prese, da un sommario esame risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.



L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato condominiale a gas metano, con elementi radianti in ghisa, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta con un boiler elettrico installato nel 2015 e posizionato nel bagno.

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

Stante l'abbandono dell'immobile ed il suo mancato utilizzo da un lungo periodo non si può garantire l'effettivo funzionamento degli impianti presenti.

Consistenza lorda porzione abitativa al piano rialzato circa 96 mq.

**La CANTINA**, sita al piano seminterrato, si presenta come un locale a pianta quadrata dotato di finestra con affaccio sul cortile e con accesso dal corridoio condominiale.

Le pareti sono intonacate al grezzo ed il pavimento è in battuto di cemento, all'interno è presente un vascone in cemento.

Consistenza lorda cantina al piano sotterraneo circa 14 mq.

Confini:

**a) UNITA' ABITATIVA:**

- vano scala condominiale a nord, vuoto sul cortile ad est, androne carraio del fabbricato mappale n.18 a sud e vuoto su Lungogesso Giovani XXIII ad ovest,

**b) CANTINA:**

- cantina altra ditta a nord, terrapieno del cortile ad est, vano scala a sud e corridoio condominiale ad ovest.

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



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

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

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

Nessuna formalità, vincolo o onere ad eccezione dei seguenti:

- costi di sanatoria edilizia elencati al successivo punto 3.4 il cui totale presunto ammonta ad €. 6.000,00

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

- ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA derivante da atto notarile di concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogito Not. Araniti Maria Grazia del 14/10/2022 repertorio 12613/10200, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 21/10/2022 al n. R.G. 11024 - R.P. 1422 a favore di BANCA ALPI MARITTIME CREDITO COOPERATIVO CARRU' S.C.P.A., con sede a Carrù, contro [REDACTED], per una quota capitale di € 87.000,00 più interessi per un totale complessivo di € 174.000,00 e durata di anni 25.

SOGGETTA A CANCELLAZIONE TOTALE.

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da Atto Giudiziario a rogito U.N.E.P. Tribunale di Cuneo in data 15/07/2024 repertorio 2331, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 16/07/2024 al n. R.G. 6704 - R.P. 5614 a favore di:

BANCA ALPI MARITTIME CREDITO COOPERATIVO CARRU' S.C.P.A., con sede a Carrù, contro [REDACTED]





SOGGETTO A CANCELLAZIONE TOTALE.

Le formalità citate vengono allegate (ALLEGATO -A-)

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

Gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del LOTTO -1-, ricadono nel seguente ambito territoriale:

Zona Urbanistica TS3-A6 "palazzi e case del II° dopoguerra nella città di impianto medioevale e ottocentesco" normata dall'art. 31 e 87 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Cuneo.

Vincoli: area sottoposta al parere della Commissione Locale del Paesaggio ai sensi art. 49 L.R. 56/77 nonché alle disposizioni del D.M. 1/08/1985 (Galassino) come Parco Fluviale di Cuneo

Vengono allegati lo stralcio della tavola di Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione (Allegato -B-)

In seguito alla verifica effettuata dallo scrivente, riguardante la legittimità urbanistica e la conformità edilizia del fabbricato, sono emersi i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- licenza di costruzione n. 711 del 31/08/1968 per sopraelevazione di fabbricato;
- domanda di abitabilità del 29/12/1971, protocollata dal Comune in data 10/01/1972 prot. n. 2721;
- comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) del 09/09/2022 prot. 2022/65324 codice pratica CCTPLG41P24B111U-09092022-1507 per "demolizione e costruzione di tramezzi interni"



Dall'analisi dello stato di fatto a seguito del sopralluogo eseguito nell'immobile sono emerse alcune difformità relative all'alloggio ed in particolare delle differenze distributive nella composizione dei vani.

Tali difformità sono imputabili a:

**a)** difformità non sostanziali riconducibili all'epoca di edificazione dell'edificio e relative presumibilmente ad errata rappresentazione sui disegni allegati alla licenza di costruzione n.711 del 1968;

più dettagliatamente differenze, tra rappresentazione grafica e situazione dimensionale esistente, sia relativamente alle porzioni di vani abitativi in oggetto contigui alla scala condominiale, quest'ultima realizzata con dimensioni diverse rispetto ai disegni, che relativamente alla cantina in quanto l'intero piano seminterrato fu disegnato privo di suddivisione interna.

**b)** mancata esecuzione dei lavori prevista nella CILA prot. 65324 del 2022 .

Dopo attenta analisi tecnica si ritiene che la regolarizzazione delle difformità descritte possa essere affrontata con un Permesso di Costruire in Sanatoria, così come disciplinato dall'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

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

- spese tecniche per le pratiche di sanatoria
- sanzioni e/o oblazioni oltre a diritti di segreteria

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, che



competono per legge agli uffici deputati, oltre ad oneri, sanzioni e pagamenti, sono subordinati all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica di sanatoria completa di elaborati scrittografici di dettaglio.

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

Comune di Cuneo (CN), Catasto Fabbricati:

- foglio 98, particella 17 sub. 15, cat. A/2, cl. 3, consistenza 5 vani, rendita €516,46, Lungogesso Giovanni XXIII n.11, piano T;
- foglio 98, particella 17 sub. 16, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 12, rendita €16,11, Lungogesso Giovanni XXIII n.11, piano S1

Precedentemente al 2022 gli immobili erano censiti, in unica unità immobiliare, come mappale 17 sub.3, e anteriormente al 1994 come mappale 233 sub.2.

Intestazione: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], proprietà per 1/1.

Gli immobili sono stati oggetto di pratica di variazione Docfa del 21/01/2025 CN0006145, autorizzata dal Giudice e presentata dallo scrivente per la regolarizzazione catastale: PLANIMETRIE CONFORMI.

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

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

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

#### **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:**

Codice identificativo A.P.E. 2024 2077120110 Data invio: 21/01/2025, Classe F. (allegato -E-).



**CONDOMINIO:** Come già specificato l'immobile in oggetto fa parte del Condominio "Palazzo Pellegrino" con sede a Cuneo in Lungogesso Giovanni XXIII n.11, privo di regolamento di condominio.

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

al 23 gennaio 2025 gli importi non saldati relativi al signor [REDACTED]:

gestione 2023 conteggi consumi riscaldamento € 1.248,86

consuntivo ripartizione conduttori € 1.839,04

gestione 2024 conteggi consumi riscaldamento € 2.584,11

preventivo ripartizione conduttori gestione 2025:

preventivo spese € 800,96

**saldo al 31/12/2024 (passivo) € 4.741,04**

Lavori straordinari:

impermeabilizzazione terrazzo piano attico € 1.729,95

manutenzione cornicione lato strada € 834,35

il tutto per totali € 4.741,04 di spese ordinarie ed € 2.564,30 di lavori straordinari.

- eventuali altre cause in corso: nessuna;
- dati di eventuale locatario dell'immobile; i locali sono sempre stati vuoti
- valore millesimale attribuito all'unità immobiliare in oggetto:

millesimi spese generali: 74

millesimi spese scala: 49

millesimi spese riscaldamento 77,41

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



Atto di compravendita a rogito Notaio Araniti Maria Grazia di Caraglio in data 14/10/2022, repertorio 12612/10199, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 21/10/2022 al n. R.G. 11023 e R.P. 8687

- Atto di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Saroldi Aldo di Cuneo in data 18/09/2009, repertorio 122292/13987, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 30/09/2009 al n. R.G. 9236 e R.P. 7311:

per successione testamentaria in morte di [REDACTED] avvenuta il 10/09/2003.

- Atto di accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Saroldi Aldo di Cuneo in data 18/09/2009, repertorio 122292/13987, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 30/09/2009 al n. R.G. 9235 e R.P. 7310:

per successione testamentaria in morte di [REDACTED] avvenuta il 15/07/2003.

- Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED], deceduta il 10/09/2003, registrata all'Ufficio del Registro di Cuneo il 08/03/2004 con repertorio 15/1356, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 23/03/2004 al n. R.G. 2949 e R.P. 2319.

- Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED], deceduto il 15/07/2003, registrata all'Ufficio del Registro di Cuneo il 14/01/2004 con repertorio 37/1353, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di CUNEO in data 07/02/2004 al n. R.G. 1348 e R.P. 1071.

(ALLEGATO -D-).

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

la SUPERFICIE COMMERCIALE per la valutazione degli immobili descritti, viene determinata applicando alla superficie reale al lordo dei muri perimetrali desunta



graficamente dalle planimetrie di progetto e integrata a seguito di un rilievo effettuato per la verifica di massima; ,

i coefficienti correttivi sotto riportati nella sottostante scheda di calcolo :

Comune:	<b>CUNEO (CN)</b>		
Dati catastali:	<b>Catasto Fabbricati foglio 98, particella 17 sub. 15 e 16</b>		
<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		Sup. lorda	Coeff. correttivi
Unità principale, alloggio piano terra		96	100%
Cantina	16	25,00%	4
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>100</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>mq. 100,00</b>

### **3.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO -1-**

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

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



Lo scrivente quindi, assolti gli accertamenti del caso, verificati i valori comparabili relativi a compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio, determina il più probabile, presunto ed indicativo valore di mercato degli immobili di cui al LOTTO -1-

IMMOBILI LOTTO -1-	Valore medio UNITARIO di mercato €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE STIMATO
ABITAZIONE + CANTINA foglio 98, particella 17 sub. 15 foglio 98, particella 17 sub. 16	900,00	100	90.000,00
<b>valore totale LOTTO -1 - = € 90.000,00</b>			

**A dedurre:** costi di sanatoria edilizia elencati al precedente punto 3.4 il cui totale presunto ammonta ad **€. 6.000,00;**

**VALORE NETTO STIMATO € 84.000,00**  
*(euro ottantaquattromila/00)*

#### 4. ALLEGATI

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

