

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

RELAZIONE PERITALE

Tribunale di CUNEO

Esecuzione n. 90 / 2025

Creditore:

[REDACTED]
[REDACTED]

Debitori:

[REDACTED]
[REDACTED]

Cuneo, 10/05/2026

IL PERITO CRISTIANO NAGLIERI



INDICE

1. PREMESSE: Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEFINIZIONE DEI LOTTI	4
3. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 1	6
3.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	6
3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE	12
3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	13
3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'	16
3.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE	18
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE.....	19
3.7 ATTI DI PROVENIENZA	20
3.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1	20
3.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO 1.....	21
4. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 2	23
4.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	23
4.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE	24
4.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	25
4.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'	27
4.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE	28
4.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE.....	28
4.7 ATTI DI PROVENIENZA	29
4.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2	29
4.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO 2.....	29
4.10 VALUTAZIONE QUOTA DI PROPRIETA' E GIUDIZIO DIVISIBILITA'.....	31
5. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 3	32
5.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	32
5.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE	34
5.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	35
5.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'	37
5.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE	38
5.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE.....	39
5.7 ATTI DI PROVENIENZA	40
5.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 3	40
5.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO 3.....	41
5.10 VALUTAZIONE QUOTA DI PROPRIETA' E GIUDIZIO DIVISIBILITA'.....	43
6. ALLEGATI LOTTO 1	44
7. ALLEGATI LOTTO 2	45
8. ALLEGATI LOTTO 3	45



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.90/2025 del Tribunale di Cuneo**, veniva incaricato di redigere la perizia di stima degli immobili siti nel Comune di Caraglio (CN).

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 Caraglio (CN), per la ricerca delle pratiche edilizie autorizzative riguardanti gli immobili, l'acquisizione di copia delle stesse e la verifica dell'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione degli immobili stessi;
2. visura ed acquisizione delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni, oltre ad acquisizione della provenienza dei beni;
3. visura ed acquisizione della documentazione catastale delle unità immobiliari oltre, quando necessario, all'aggiornamento catastale delle stesse tramite presentazione di variazione Docfa al Catasto Fabbricati;
4. accesso agli immobili in oggetto, alla presenza della proprietà.

In tale circostanza è stato possibile visionare gli immobili, effettuare i rilievi metrici, ottenere una descrizione particolareggiata dei beni e delle relative pertinenze ed acquisire documentazione fotografica dell'immobile (Allegato -G Lotto1-2, allegato F Lotto3-).



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

2. BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE E DEFINIZIONE DEI LOTTI

Trattasi di immobili diversi, ubicati nel Comune di Caraglio (CN), costituiti da abitazioni o quote di esse, compreso accessori e pertinenze.

In seguito al provvedimento a firma del Tribunale di Cuneo in data 03/11/2022, repertorio 1373, Atto Esecutivo o Cautelare – Ordinanza di Sequestro Conservativo trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 22/11/2022 al n. R.G. 12182 - R.P. 9598, promosso da [REDACTED]

[REDACTED] contro :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

venivano sottoposti a sequestro conservativo i seguenti beni siti nel Comune di **Caraglio (CN):**

a) quota di piena proprietà su immobili, così censiti:

- a.1) Catasto Fabbricati, foglio 36, numero 559, subalterno 2, categoria A/7 – ABITAZIONE IN VILLINO, consistenza vani 7,5 , Via Bra n.4, Piani 1S-1-2;
- a.2) Catasto Fabbricati, foglio 36, numero 559, subalterno 4, categoria C/6 - AUTORIMESSA, consistenza 19 mq, Via Bra n.4, Piano T;



a.3) Catasto Fabbricati, foglio 36, numero 559, subalterno 6, categoria A/3 – ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, consistenza vani 1,5 , Via Bra n.4, Piani 1S-T

a.4) Catasto Fabbricati, foglio 36, numero 559, subalterno 10, categoria F/1 – AREA URBANA, consistenza 84 mq , Via Bra n.4;

a.5) Catasto Fabbricati, foglio 36, numero 559, subalterno 11, categoria F1 – AREA URBANA, consistenza 11 mq , Via Bra n.4;

a.6) Catasto Fabbricati, foglio 36, numero 559, subalterno 14, categoria C/2 – LOCALE DI DEPOSITO, consistenza 27 mq , Via Bra n.4, Piano T;

Intestazione:

per la quota di 1/1;

b) quota di 1/6 su fabbricati, così censiti:

b.1) Catasto Terreni, foglio 50, numero 58, natura EU – ENTE URBANO, consistenza 658 mq;

b.2) Catasto Fabbricati, foglio 50, numero 58, categoria A/7 – ABITAZIONE IN VILLINO, consistenza vani 3,5 , Via San Giovanni, Piano T;

b.3) Catasto Fabbricati, foglio 50, numero 473, subalterno 9, categoria A/2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, consistenza vani 5,5 , Via Nuova del Castello, Piano 1S-3-4;

b.4) Catasto Fabbricati, foglio 50, numero 1968, subalterno 2, categoria C/6 – AUTORIMESSA, consistenza 13 mq , Via Nuova del Castello, Piano T;

b.5) Catasto Terreni, foglio 36, numero 78, subalterno 2, natura R – FABBRICATO RURALE;



b.6) Catasto Terreni, foglio 36, numero 76, natura T – TERRENO, consistenza

2915 mq;

Intestazione:

- [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/6, oltre ad altri soggetti comproprietari.

Successivamente, con Verbale di Udienza del 10/12/2025, il G.E. autorizzava il CTU ad escludere dalla descrizione e valutazione i beni censiti come F.36 n.76 e n.78/2 come espressamente richiesto e motivato dal consulente stesso .

Lo scrivente ritiene opportuno, per la redazione della presente relazione e la successiva vendita dell'immobile, predisporre la formazione di tre lotti diversi denominati:

LOTTO 1, - Comune Di Caraglio (CN), Via Bra n.4:

- proprietà per la quota di 1/1 sui beni F.36 n.559 sub.2-4-6-10-16-17 ;
- proprietà per la quota di 1/2 sul forno comune F.36 n.559 sub.13;

LOTTO 2, - Comune Di Caraglio (CN), Via san Giovanni 2, proprietà per la quota di 1/6 dell'immobile censito al F.50 n.58;

LOTTO 3, - Comune Di Caraglio (CN) Via del Santuario del Castello n.2, proprietà per la quota di 1/6 sui beni F.50 n.473 sub.ni 14-15-16 e n.1968 sub.2

3. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO -1-

3.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Descrizione dell'edificio in cui sono ubicati gli immobili: **Comune Di Caraglio (CN), Via Bra n.4** ,edificio indipendente realizzato negli anni 1971-1972, situato nella zona prossima al centro storico di Caraglio ma di urbanizzazione più recente.



Il fabbricato è costituito da struttura in cemento armato, sia negli elementi verticali che negli orizzontamenti, tamponamenti in laterizio e copertura in laterocemento con manto in tegole.

I prospetti esterni risultano intonacati e tinteggiati.

Il collegamento tra i piani è garantito solo dal corpo scala interno in quanto l'edificio è sprovvisto di impianto di elevazione.

Contesto urbano: centrale;

Stato di conservazione e manutenzione: buono;

Grado delle finiture: buono.

Descrizione del compendio LOTTO 1

Piena proprietà di due unità a destinazione residenziale complete di cantine e locale autorimessa (attualmente adibito a tavernetta), magazzino, portico e area verde, siti in Caraglio (CN) in Via Bra n.4, distinti al F.36 n.559 subalterni 2-4-6-10-16-17 di un edificio plurifamiliare isolato, nonché piena proprietà della quota di 1/2 sul forno comune censito al F.36 n.559 sub.13.

Unità immobiliare sub. 2 (abitazione): L'unità si articola su tre livelli (sottterraneo, primo e secondo sottotetto) ed è così composta:

- Piano sotterraneo: locale cantina con accesso dal vano scala e dal disimpegno comune;
- Piano Primo: cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio, scala di collegamento interna e due balconi posti sui prospetti est e nord-ovest;
- Piano Secondo (sottotetto): tre camere da letto, servizio igienico, scala interna di collegamento e disimpegno, oltre a un lungo balcone sul fronte nord.

Caratteristiche costruttive e impianti:



le pavimentazioni del sub. 2 sono realizzate in parquet a listoni, ad eccezione della cucina dove sono posate piastrelle in ceramica e della cantina che si presenta con il battuto grezzo in cemento. La scala interna è in legno con rivestimento in moquette. I serramenti esterni sono in legno dotati di vetrocamera. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato (comune con il sub.6) con caldaia alimentata a metano e terminali di emissione a radiatori. Per quanto concerne la dotazione impiantistica, i componenti risultano installati sottotraccia; non è stata reperita la documentazione tecnica comprovante la conformità alla normativa vigente. Tuttavia, da un esame visivo, gli impianti non evidenziano interventi di rifacimento recenti e l'intero lotto si presenta in buono stato manutentivo.

Consistenza lorda:

- SUB. 2	ABITAZIONE P.1° e 2°	mq. 150 circa
	BALCONI	mq. 28 circa
	CANTINA	mq. 17 circa

Unità immobiliare sub. 6 (abitazione monocamera): L'unità si sviluppa ai piani Sottterraneo e terreno, composta da:

- Piano Sottterraneo: locale cantina accessibile dal vano scala comune e locale tecnico (centrale termica asservita anche all'abitazione monocamera sub. 2) ricavato nel sottoscala;
- Piano Terreno: camera con servizio igienico e piccolo ingresso indipendente dal porticato comune. Si segnala che l'unità risulta internamente comunicante con il limitrofo subalterno 4.

Caratteristiche costruttive e impianti: la pavimentazione del sub. 6 è realizzata in pvc effetto legno nella camera e in piastrelle ceramiche nel bagno mentre la cantina si presenta con il battuto grezzo in cemento.



I serramenti esterni sono in legno dotati di vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è composto da caldaia a metano comune con il subalterno 2 e da radiatori in alluminio presenti nella monocamera e nel bagno.

Consistenza lorda:

- SUB. 6	ABITAZIONE P.T	mq. 16 circa
	CANTINA e CENTR. TERMICA	mq. 30 circa

Unità immobiliare sub. 4 (Autorimessa): Trattasi di locale originariamente destinato ad autorimessa posto al piano terreno. Allo stato attuale, l'unità risulta trasformata in locale "tavernetta", costituendo de facto un'unica unità abitativa con il subalterno 6, al quale è collegata tramite apertura interna.

Caratteristiche costruttive e impianti: la pavimentazione del sub. 4 è realizzata in pvc effetto legno ;

I serramenti esterni sono in legno dotati di vetrocamera;

Sono presenti radiatori in alluminio collegati all'impianto di riscaldamento comune ai subalterni 2 e 6 ;

Consistenza lorda:

- SUB. 4	AUTORIMESSA (tavernetta)	mq. 23 circa
----------	--------------------------	--------------

Unità immobiliare subalterno 16 – Portico (già area urbana sub. 11): Posto al piano terreno, in aderenza al magazzino (sub. 17), il manufatto costituisce porzione di un più ampio fabbricato edificato in confine di proprietà. La struttura è composta da pilastri in calcestruzzo e copertura in legno. Si rileva che l'opera è stata realizzata in assenza di titoli autorizzativi su un'area censita catastalmente come F/1 (area urbana) di 11 mq.



L'immobile è privo di tamponamenti perimetrali, serramenti e impianti; la pavimentazione è in masselli autobloccanti di cemento, posati in continuità con la superficie del cortile comune.

Consistenza lorda:

- SUB. 16 PORTICO P.T. mq. 11

Unità immobiliare subalterno 17 – Magazzino (già sub. 14): Ubicato al piano terreno, si compone di un unico vano con accesso carraio dal cortile comune.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre il pavimento è rifinito in battuto di cemento.

L'accesso è garantito da una porta basculante in lamiera verniciata.

L'unità è dotata esclusivamente di impianto elettrico.

Il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

- SUB. 17 MAGAZZINO mq. 33

Area Esclusiva subalterno 10

Trattasi di una porzione di terreno, utilizzata quale area, verde situata nell'angolo nord-est della particella n. 559. Il perimetro è delimitato dal muro di recinzione, dal forno comune (sub. 13) e, per un tratto, da una siepe vegetale

Consistenza lorda:

- SUB. 10 AREA VERDE mq. 84

Parti Comuni e Diritti :

gli immobili che costituiscono il LOTTO -1-, godono dei diritti di comproprietà sul cortile sub.7 e sul portico-vano scala-disimpegno sub.8, censiti come Beni Comuni Non Censibili (BCNC).

Si evidenzia inoltre la **quota di 1/2 del manufatto adibito a forno subalterno 13.**



In merito a quest'ultimo, sebbene nell'atto di provenienza del 1999 (rogito Not. Martinelli) fosse indicato come "comune", il bene risulta accatastato dal 1998 in categoria C/7 -tettoia- di mq 7 con intestazione pro quota alle ditte proprietarie delle abitazioni principali.

Tale subalterno 13, a causa dell'appartenenza a categoria autonomamente reddituale, invece che alla idonea categoria "Bene Comune Non Censibile", fu omissso nel pignoramento .

Tuttavia considerando che con i beni pignorati sono solitamente compresi i proporzionali diritti sulle parti e gli spazi comuni lo scrivente ritiene opportuno inserire nel Lotto -1- anche la quota di 1 / 2 su tale manufatto ad uso forno comune, censito al F.36 n.559 sub.13 categoria C/7, e come tale verrà trattato nel presente elaborato.

Si segnala altresì che tale fabbricato sub. 13 non risulta rappresentato nella mappa catastale, nonostante sia regolarmente censito al Catasto Fabbricati .

e la sua edificazione sia stata autorizzata con C.E. n. 94 del 06/07/1994.

Confini:

- SUB. -2- ABITAZIONE: vuoto sul cortile comune sui lati ovest, nord ed est, vano scala comune e sub.3 a sud;
- SUB. -2- CANTINA: terrapieno a nord ed ovest, corridoio comune ad est, cantina sub.3 a sud;
- SUB. -4- AUTORIMESSA: cortile comune sui lati nord ed est, sub.6 a sud, porticato comune a sud e ovest;
- SUB. -6- ABITAZIONE: cortile comune ad est, vano scala comune a sud, porticato comune ad ovest, autorimessa (tavernetta) sub.4 a nord;



- SUB. -6- CANTINA: terrapieno ad est e sud, cantina sub.3 ad ovest, cantina sub.5 e corridoio comune a nord;
- SUB. -6- CENTRALE TERMICA: terrapieno a nord ed est, scala e disimpegno comune a sud ed ovest, cantina sub.5 a sud.
- SUB. -16- PORTICO: magazzino sub.17 a sud, cortile comune sub.7 ad ovest, porzione di portico sub.12 a nord (censito come area urbana), mappale F.36 n.786 ad est;
- SUB. -17- MAGAZZINO, il mappale F.36 n.406 a sud, il magazzino sub.15 ad ovest, il cortile comune sub.7 ed il portico sub.16 a nord, il mappale F.36 n.786 ad est;
- SUB. 10-AREA VERDE, il forno comune sub.13 ed il cortile comune sub.7 ad est, il cortile comune sub.7 ad ovest, il mappale F.36 n.558 a nord, il mappale F.36 n.786 ad est.

3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultano posseduti ed utilizzati dal debitore, che li utilizza quale abitazione principale con locali accessori.

Regime locativo: l'indagine volta a verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione, condotta presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo, ha fornito esito negativo.

L'Ufficio ha infatti comunicato quanto segue: *"In riscontro alla Vs richiesta di cui all'oggetto, a seguito interrogazione al sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, relativamente ai Soggetti di cui sopra, per quanto riguarda l' Esecuzione N. 90/2025, si comunica che **non** risultano Contratti di locazione registrati presso alcun Ufficio in qualità di **"Avente o Dante Causa"**.(Allegato -A Lotto1-).*



3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ALTRI ONERI :

VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Gravami giuridici: Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri che rimarranno opponibili all'acquirente dopo la vendita.
- Oneri economici: Sono stati stimati costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica pari a € 5.000,00, come meglio dettagliato al successivo punto 3.4.

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

Il compendio è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni, delle quali verrà ordinata la cancellazione o la restrizione dal Giudice dell'Esecuzione all'atto del decreto di trasferimento:

1) IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

derivante da Atto Notarile Pubblico a rogito Not. Martinelli Massimo del 29/01/2019 rep. 199423/45073, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 21/02/2019 al n. R.G. 1704 - R.P. 209, per un valore capitale di € 75.000,00 e spese fino ad valore totale di € 112.500,00 con durata di anni 20, per la quota di 1/1 sugli immobili in Caraglio censiti al catasto fabbricati come F.36 n.559 sub.2-4-6-10-11-14, a favore della [REDACTED]

contro [REDACTED]

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

emessa dal Tribunale di Cuneo in data 22/02/2022 rep. 188/2022, iscritto presso la



Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 24/02/2022 al n. R.G. 1743 - R.P. 205, per un valore capitale di € 200.948,09 ed un valore totale di € 130.000,00 per la quota di 1/1 sugli immobili in Caraglio censiti al catasto fabbricati come F.36 n.559 sub.2-4-6-10-11-14, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

3) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA emessa dal Tribunale di Cuneo in data 21/04/2020 rep. 281/2020, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 06/05/2022 al n. R.G. 4715 - R.P. 590, per un valore capitale di € 60.000,00 ed valore totale di € 40.000,00 per la quota di 1/1 sugli immobili in Caraglio censiti al catasto fabbricati come F.36 n.559 sub.2-4-6-10-11-14, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

4) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO emessa dal Tribunale di Cuneo in data 27/05/2022 rep. 4554, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 07/06/2022 al n. R.G. 6038 - R.P. 4817, relativamente a:

-Unità Negoziale n.1 – quota di 1/1 sugli immobili in Caraglio censiti al catasto fabbricati come F.36 n.559 sub.2-4-6-10-11-14, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

-Unità Negoziale n.2 – quota di 1/6 sugli immobili in Caraglio oggetto dei successivi LOTTI 2 e 3.



FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

5) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO emessa dal Tribunale di Cuneo in data 03/11/2022 rep. 1373, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 22/11/2022 al n. R.G. 12182 - R.P. 9598, relativamente a:

-Unità Negoziale n.1 – quota di 1/1 sugli immobili in Caraglio censiti al catasto fabbricati come F.36 n.559 sub.2-4-6-10-11-14, a favore di [REDACTED]

-Unità Negoziale n.2 – quota di 1/6 sugli immobili in Caraglio oggetto dei successivi LOTTI 2 e 3.

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

5.1) Annotazione: SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA emessa dal Tribunale di Cuneo in data 25/06/2025 rep. 378/2025, presentata presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 23/07/2025 al n. R.G. 7281 - R.P. 483

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

6) IPOTECA PER CONCESSIONE AMMINISTRATIVA derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO emessa dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma in data 21/02/2024 rep. 2478/3274, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 23/02/2024 al n. R.G. 1724 - R.P. 150, per un valore capitale di € 21.795,52 ed valore totale di € 43.591,06 per la quota di 1/1 sugli immobili in Caraglio censiti al catasto fabbricati come F.36 n.559 sub.2-4-6-14, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede a Roma, contro MOLINENGO GIUSEPPE.

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.



Le formalità citate vengono inserite come ALLEGATO -B Lotto1-.

3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Sotto il profilo urbanistico, gli immobili, di cui all'oggetto della valutazione del LOTTO -1-, ricadono nel seguente ambito territoriale:

Zona Urbanistica: RE "aree residenziali esistenti", normata dagli articoli 27 e 44, Tab. RE delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Caraglio.

Vincoli: l'area è soggetta a vincoli di natura geologi-tecnici, normati dagli art. 16 e 18 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. Vigente di Caraglio.

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.61 del 03/06/1970 per la "costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione":
- Certificato di Abitabilità rilasciato il 12/01/1972:

Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e la documentazione d'archivio, sono emerse alcune difformità consistenti, principalmente, in una diversa configurazione planimetrica nella sagoma del fabbricato principale, in una differente distribuzione degli spazi interni nell'alloggio sub. 2, oltre al mutamento di destinazione d'uso del sub. 4 al piano terreno, attualmente utilizzato impropriamente come locale tavernetta anziché autorimessa.

Anche il magazzino sub.17 è stato realizzato con una sagoma planimetrica non perfettamente coincidente con il progetto licenziato e con un'altezza utile inferiore a quella autorizzata.



Il portico sub.16 invece risulta privo di titolo abilitativo (opera abusiva).

Le succitate irregolarità risultano regolarizzabili mediante la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria per interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo originale ai sensi dell'art. 36 bis del dpr 380/2001, (Testo Unico Edilizia), con presenza altresì di difformità identificabili quali "tolleranze esecutive " come specificato dall'art. 34 bis del D.P.R. stesso.

Per i motivi sopracitati si ritiene congruo ipotizzare la necessità di provvedere alla sanatoria degli immobili ponendo a carico dell'assegnatario un onere quantificato in € 5.000,00 comprensivi di:

- spese tecniche, sanzioni e/o oblazioni, diritti di segreteria
- versamento oneri urbanistici

Per quanto riguarda l'autorimessa sub.4, attualmente utilizzata come tavernetta, si prevede un ripristino della situazione autorizzata, con l'eliminazione degli arredi e dell'impianto di riscaldamento, senza esecuzione di opere edilizie e senza versamento di oneri o tributi.

L'eventuale sanatoria del portico sub.16, edificato in totale assenza del titolo abilitativo, si può quantificare in una cifra di circa € 2.500,00 ma tale cifra non verrà contabilizzata nelle detrazioni per i motivi meglio descritto al punto 3.9).

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



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

Vengono allegate lo stralcio della tavola di Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione, oltre a copia delle pratiche edilizie reperite (Allegato -C Lotto1-).

3.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE

Comune di Caraglio, Catasto Fabbricati:

- Foglio 36 numero 559, subalterno 2, cat. A/7, cl. 2 , consistenza 7,5 vani, rendita € 600,38, Via Bra n.4 , piani S1-1-2.
- Foglio 36 numero 559, subalterno 4, cat. C/6, cl. 5 , consistenza 19 mq, rendita € 108,92, Via Bra n.4 , piano T.
- Foglio 36 numero 559, subalterno 6, cat. A/3, cl. 1 , consistenza 1,5 vani, rendita € 66,62, Via Bra n.4 , piano S1-T.
- Foglio 36 numero 559, subalterno 16 , cat. C/7, cl. 2 , consistenza 10 mq, rendita € 2,84, Via Bra n.4 , piano T.
- Foglio 36 numero 559, subalterno 17, cat. C/2, cl. 3 , consistenza 29 mq., rendita € 52,42, Via Bra n.4 , piano T.
- Foglio 36 numero 559, subalterno 10, cat. F/1, consistenza 84 mq, Via Bra n.4 , piano T.

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED]



L'immobile F.36 n.559 sub.2 è stato oggetto di pratica di variazione Docfa del 30/04/2026 n. CN0087994, per esatta rappresentazione grafica:

Gli immobili sub. 16 e 17 sono stati oggetto di pratiche di variazione Docfa del 04/05/2026 n. CN0090677 per variazione della destinazione e del 06/05/2026 n. CN0092655, per ampliamento:

PLANIMETRIE CONFORMI.

Comune di Caraglio, Catasto Fabbricati:

- Foglio 36 numero 559, subalterno 13, cat. C/7, cl.2, consistenza 7 mq, rendita € 1,99, Via Bra n.4, piano T

Intestazione:

- INTESTAZIONE PARZIALE

- [REDACTED]
[REDACTED]

Si allegano estratto di mappa, visura catastale, planimetria catastale, elaborato planimetrico - (Allegato -D Lotto1-).

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

- F.36 n.559 sub.2, codice identificativo A.P.E. 2026 207712 0045, inviato in data 22/05/2026, edificio classificato in classe G;
- F.36 n.559 sub.6, codice identificativo A.P.E. 2026 207712 0046, inviato in data 22/05/2026, edificio classificato in classe G.

(Allegato -F Lotto1-)



CONDOMINIO: sulla base delle risultanze fornite dall'esecutato, la gestione delle spese comuni dei fabbricati viene regolato autonomamente dai due proprietari con il versamento di una cifra annua di € 1.000,00 pro capite.

3.7 ATTI DI PROVENIENZA

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Not. Martinelli Massimo del 08/07/1999, repertorio n.123891 e raccolta n.17906, trascritto a Cuneo il 10/07/1999, reg. generale 7529 e particolare 5944, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] relativamente ai beni a Caraglio distinti al catasto fabbricati come F.36 n.557 sub.1 (ora n.559 sub.17) e n.559 sub.2, sub.4, sub.6, sub.10 e sub.11 (ora n.559 sub.16).

Con la comunione sui beni comuni distinti al catasto fabbricati come F.36 n.559 sub.7 (cortile), sub.8 (androne e vano scala) e sub.13 (forno).

(Allegato -E Lotto1-).

3.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE BENI 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 catastale, i coefficienti correttivi sotto riportati nelle singole schede di calcolo della superficie commerciale.

Comune:	Caraglio		
Dati catastali:	Catasto Fabbricati, F.36 n.559 sub.2-4-6		
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Coeff. correttivi
Locali abitativi		166,00	100%
Balconi		28,00	25%
			Sup. comm.
			166,00
			7,00



Cantina	47,00	30%	14,10
Autorimessa (attualmente tavernetta)	23,00	60%	13,80
Superficie commerciale, m²			200,90

Comune:	Caraglio		
Dati catastali:	Catasto Fabbricati, F.36 n.559 sub.17-10-16		
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coeff. correttivi	Sup. comm.
Magazzino sub.17	33,00	100%	33,00
Area verde sub.10	84,00	10%	8,40
Superficie commerciale, m²			41,4

Portico sub.16	11,00	100%	11,00
----------------	-------	------	--------------

3.9 VALUTAZIONE TOTALE BENI DEL LOTTO -1-

Il sottoscritto, per la valutazione degli immobili, ritiene opportuno applicare il metodo di stima detto "per confronto diretto o comparativo", 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, confrontatosi con operatori immobiliari locali, 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
Abitazioni e Autorimessa	1000	200,9	200'900,00
Magazzino e area verde	600,00	45,80	27'480,00
valore totale = € 228.380,00			

Portico	250,00	11,00	2'750,00
---------	--------	-------	----------

Il valore del portico, non viene conteggiato nella valutazione del Lotto -1-, in quanto equivalente circa al costo dell'eventuale regolarizzazione edilizia o, qualora non sanabile, equivalente ai costi di demolizione e rimozione.

A dedurre:

- riduzione prudenziale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore), dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella perizia; arrotondato ad € 11.419,00;
- costo presunto sanatoria edilizia quantificato in € 5.000,00;

- VALORE TOTALE NETTO DEI BENI € 211.961,00
- VALORE LOTTO -1-
€ 212.000,00 (euro duecentododicimila/00)



4. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO -2-

4.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Descrizione dell'edificio in cui sono ubicati gli immobili:

Trattasi di un fabbricato indipendente edificato nel biennio 1983-1984, ubicato nella zona collinare sovrastante il centro storico di Caraglio. L'immobile gode di un'ottima esposizione e di una pregevole posizione panoramica. La struttura portante è costituita da elementi verticali in cemento armato e tamponamenti in muratura di laterizio; la copertura è realizzata con orditura lignea e manto in tegole. Le facciate esterne presentano una finitura civile regolarmente tinteggiata.

- Zona di ubicazione dell'edificio: semi centrale.
- Stato di conservazione e manutenzione: sufficiente.
- Finiture dell'edificio: sufficiente.
- Accesso: unicamente pedonale, tramite scala esterna .

Descrizione analitica dell'immobile **LOTTO 2**

QUOTA DI PROPRIETA' DI 1/6 su fabbricato di civile abitazione sito nel Comune di Caraglio (CN) in Via San Giovanni, n° civico 7, censito al catasto fabbricati come F.50 n.58 .

L'abitazione si sviluppa su un unico piano su un terreno terrazzato di superficie totale di mq.658 raggiungibile unicamente a piedi con una scala esterna .

Sotto il profilo impiantistico, l'immobile è dotato di rete elettrica e impianto idrico-sanitario (con produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico).

Il riscaldamento è assicurato da stufe a combustibile solido (legna).



Le finiture prevedono serramenti esterni in legno con vetrocamera e persiane, pavimentazioni in ceramica e pareti intonacate e tinteggiate.

L'area esterna è in parte pavimentata in pietra o occupata da scale e muri di sostegno ed in parte lasciata a giardino.

Consistenza lorda:

- ABITAZIONE mq. 59
- AREA ESTERNA mq. 600 circa

Confini:

la proprietà confina a nord con la strada comunale Via Santuario del Castello, ad est con i mappali F.50 n.68-66-67, a sud con i mappali F.50 n.63-64-65, ad ovest con i mappali F.50 n.59-63 e la strada comunale Via Santuario del Castello.

4.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE

All'atto dell'accesso peritale, l'immobile risulta nella disponibilità e nell'uso della ditta proprietaria esecutata.

Accertamenti sui contratti di locazione: Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e dall'interrogazione del sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non sono emersi contratti di locazione registrati in relazione alla procedura N. 90/2025.

Come formalmente comunicato dall'ufficio competente (Allegato A): *"...non risultano Contratti di locazione registrati presso alcun Ufficio in qualità di 'Avente o Dante Causa'"*.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta posseduto ed utilizzato dalla ditta proprietaria.

(Allegato -A Lotto2-)



4.3 FORMALITA', VINCOLI ED ALTRI ONERI :

VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Nessuna formalità, vincolo od oneri giuridici rilevati.

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

a) IPOTECA PER CONCESSIONE AMMINISTRATIVA derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO emessa dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma in data 15/10/2019 rep. 1853/3719, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 16/10/2019 al n. R.G. 10451 - R.P. 1242, per un valore capitale di € 427.369,13 ed valore totale di € 854.738,26 per la quota di 1/6 sugli immobili in Caraglio censiti al catasto terreni come F.36 n.76 e n.78 sub.2 e censiti al catasto fabbricati come F.50 n.58, n.473 sub.9 e n.1968 sub.2, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede a Roma, contro GRIBAUDO PIER CARLO.

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA emessa dal Tribunale di Cuneo in data 18/06/2018 rep. 192, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 15/03/2022 al n. R.G. 2478 - R.P. 299, per un valore capitale di € 50.000,00 ed un valore totale di € 75.000,00 per la quota di 1/6 sugli immobili in Caraglio censiti al catasto terreni come F.50 n.58, F.36 n.76 e n.78 sub.2 e censiti al catasto fabbricati come F.50 n.58, n.473 sub.9 e n.1968 sub.2,

a favore di UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA, con sede a Bologna, contro GRIBAUDO PIER CARLO.

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.



3) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO emessa dal Tribunale di Cuneo in data 27/05/2022 rep. 4554, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 07/06/2022 al n. R.G. 6038 - R.P. 4817, relativamente a:

Unità Negoziale n.1 - quota di 1/1 sugli immobili in Caraglio oggetto del precedente LOTTO 1 .

Unità Negoziale n.2 - quota di 1/6 sugli immobili in Caraglio censiti al catasto terreni e fabbricati come F.50 n.58, catasto fabbricati F.50 n.473 sub.9, F.50 n.1968 sub.2, catasto terreni F.36 n.78 sub.2, F.36 n.76 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

4) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO emessa dal Tribunale di Cuneo in data 03/11/2022 rep. 1373, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 22/11/2022 al n. R.G. 12182 - R.P. 9598, relativamente a:

Unità Negoziale n.1 - quota di 1/1 sugli immobili in Caraglio oggetto del precedente LOTTO 1 .

Unità Negoziale n.2 - quota di 1/6 sugli immobili in Caraglio censiti al catasto terreni e fabbricati come F.50 n.58, catasto fabbricati F.50 n.473 sub.9, F.50 n.1968 sub.2, catasto terreni F.36 n.78 sub.2, F.36 n.76 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

- Annotazione: SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA emessa dal Tribunale di Cuneo in data 25/06/2025 rep. 378/2025, presentata presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 23/07/2025 al n. R.G. 7281 - R.P. 483



FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

Le formalità citate vengono inserite come ALLEGATO -B Lotto2-

4.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Inquadramento Urbanistico: gli immobili costituenti il LOTTO 2 sono inseriti nel vigente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) del Comune di Caraglio nei seguenti ambiti:

- Zona Urbanistica: Area "FA.T – Zona FA", destinata alla tutela di interessi storico-monumentali o naturalistici, disciplinata dall'art. 41 e dalla Tab. FAT.FAA delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.).
- Vincoli: L'area è soggetta a prescrizioni geologico-tecniche ai sensi degli artt. 16 e 18 delle vigenti N.T.A.

Titoli Abilitativi : in merito alla legittimità urbanistico/edilizia del fabbricato, in seguito alle ricerche effettuate dallo scrivente presso i competenti uffici, sono stati reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n.88 del 30/05/1983: "ristrutturazione ed ampliamento fabbricato rurale":
- Concessione Edilizia n.87 del 05/06/1984: "variante a costruzione di fabbricato rurale":
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.55 del 05/12/1989: per la ristrutturazione del fabbricato con contestuale variazione di destinazione d'uso.

Giudizio di conformità: Dall'esame dello stato di fatto eseguito in sede di sopralluogo e dal confronto con l'ultima pratica edilizia depositata, non sono emerse difformità, da cui l'immobile risulta conforme ai titoli abilitativi citati.



Si allegano: stralcio della tavola di Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione, oltre a copia delle pratiche edilizie reperite (Allegato -C Lotto2-).

4.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE

Comune di Caraglio, Catasto Fabbricati:

- Foglio 50 numero 58, cat. A/7, cl. 4 , consistenza 3,5 vani, rendita € 397,67, Via San Giovanni , piano T.

Intestazione:

- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà' per 1/6;
- [REDACTED]
Proprietà' per 3/6 in regime di separazione dei beni;
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà' per 1/24;
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà' per 1/4 ;
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà' per 1/24 ;

PLANIMETRIA CONFORME.

Si allegano estratto di mappa, visura catastale, planimetria catastale, elaborato planimetrico - (Allegato -D Lotto2-).

4.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:



codice identificativo A.P.E. 2026 207712 0043, inviato in data 21/05/2026, edificio classificato in classe G.

(Allegato -F Lotto2-)

4.7 ATTI DI PROVENIENZA

- Successione legittima di [REDACTED] registrata il 15/05/2012 al n.841, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 20/08/2012 al n. R.G. 8798 - R.P. 7168.
- Accettazione Tacita di Eredità con atto a rogito Not. Araniti Maria Grazia del 16/02/2016, repertorio n.3522/2822, trascritto a Cuneo il 18/02/2016 al numero RG.1292 e RP 958.

(Allegato -E Lotto2-).

4.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE BENI LOTTO -2-

La SUPERFICIE COMMERCIALE per la valutazione dell'immobile descritto 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 catastale, i coefficienti correttivi sotto riportati nelle singole schede di calcolo della superficie commerciale.

Comune:	Caraglio		
Dati catastali:	Catasto Fabbricati, F.50 n.58		
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coeff. correttivi	Sup. comm.
Abitazione	59,00	100%	59,00
Superficie commerciale, m²			59,00

4.9 VALUTAZIONE TOTALE BENI DEL LOTTO -2-



Il sottoscritto, per la valutazione degli immobili, ritiene opportuno applicare il metodo di stima detto "per confronto diretto o comparativo", 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, confrontatosi con operatori immobiliari locali, determina il più probabile, presunto ed indicativo valore di mercato degli immobili di cui al -LOTTO 2-

IMMOBILI LOTTO -3-	Valore medio UNITARIO di mercato €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
Abitazione comprensiva di area	1100	59,00	64900

Il valore dell'area e' stato compreso forfettariamente , applicando un lieve aumento del valore unitario. Si evidenzia a tale proposito che trattasi di area in considerevole pendenza conseguentemente di difficile utilizzo.

valore totale = **€ 64.900,00**

A dedurre:



-Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore), dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella perizia : € 3.245,00

VALORE NETTO -LOTTO 2- € 61.655,00
arrotondato ad € 61.650,00
(euro sessantunomilaseicentocinquanta /00)

4.10 VALUTAZIONE QUOTA DI PROPRIETA' 1/6 LOTTO -2- E GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'.

Giudizio di divisibilità: Si rileva che il compendio in oggetto non risulta materialmente divisibile in natura.

Non è tecnicamente possibile enucleare una porzione dell'immobile (pari alla quota pignorata) che mantenga autonomia funzionale e valore congruo, data la consistenza e la tipologia del fabbricato.

Determinazione del valore della quota (1/6): La valutazione della quota di 1/6 oggetto di esecuzione non può essere determinata mediante una mera ripartizione aritmetica del valore dell'intero. Nella prassi commerciale, l'acquisto di una quota indivisa comporta oneri gestionali e difficoltà di godimento che ne deprimono sensibilmente l'appetibilità sul mercato.

Pertanto, applicando una decurtazione correttiva dovuta allo stato di indivisione e alla maggiore difficoltà di alienazione, si determina quanto segue:

- Valore matematico della quota (1/6 di € 61,650,0): € 10.275,00
- VALORE COMMERCIALE DELLA QUOTA DI 1/6 (applicando coefficiente di deprezzamento): € 9.000,00 (Euro novemila/00)

VALORE COMMERCIALE LOTTO -2- QUOTA DI 1/6, arrotondato
€ 9.000,00 (euro novemila/00)



5. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO -3-

5.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Descrizione dell'edificio in cui sono ubicati gli immobili:

Il compendio immobiliare è inserito nel "Condominio Monserrato", sito in Caraglio, Via Santuario del Castello n. 2. fabbricato residenziale indipendente, edificato nel biennio 1969-1970, costituito da cinque piani fuori terra più uno seminterrato e da un piccolo blocco autorimesse al piano terreno.

L'edificio è ubicato in posizione perimetrale al centro storico del Comune di Caraglio, in area pedecollinare.

La struttura portante è di tipo tradizionale in cemento armato (elementi verticali e orizzontamenti), con tamponamenti in laterizio e copertura a falde in laterocemento con manto in tegole.

Le facciate esterne presentano una finitura intonacata e tinteggiata.

L'edificio è dotato di corpo scala interno e impianto ascensore.

- Stato manutentivo generale del fabbricato: Buono.
- Livello delle finiture condominiali: Modeste/economiche.

Descrizione analitica degli immobili LOTTO 3

Quota di 1/6 di piena proprietà di unità abitativa completa di accessori e pertinenze (cantina, solaio e autorimessa), sita in Caraglio, Via Santuario del Castello n. 2.

I beni sono identificati al Catasto Fabbricati come segue: F. 50, mappale 473, sub.14-15-16 (derivanti dal frazionamento dell'ex sub. 9) e n. 1968, sub. 2.



- **Abitazione mappale 473 sub.14 (ex. Sub.9 parte):** ubicata al piano terzo, si compone di ingresso, soggiorno, tinello, cucinino, due camere e bagno. L'unità gode di un'ottima esposizione su tre fronti liberi, serviti da quattro balconi.
 - Finiture interne (originarie dell'epoca costruttiva) : Pavimentazioni in ceramica nei locali di servizio e parquet in legno nel soggiorno e nelle camere. Pareti rifinite con tinteggiatura o carta da parati; rivestimenti ceramici presenti in cucina e bagno. Serramenti esterni in legno e vetro .
 - Lo stato manutentivo risulta buono.
 - Impiantistica: Sistema di riscaldamento centralizzato con caldaia a metano e terminali radianti (radiatori). Gli impianti, di tipo sottotraccia, non sono corredati da certificazioni di conformità e non evidenziano interventi di ammodernamento recenti, pur risultando funzionali.
- **Cantina sub.15 (ex. Sub.9 parte):** Localizzata al piano seminterrato, trattasi di locale a pianta regolare con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate al grezzo. Locale dotato di una finestra in ferro .
- **Solaio mappale 473 sub.16 (ex. Sub.9 parte):** Posto al piano quarto (sottotetto), presenta finiture al grezzo e altezza media di m 1,40. Ai fini commerciali è stata computata esclusivamente la porzione con altezza utile superiore a m 1,50 (circa 11 mq).
- **Autorimessa mappale 1968 sub. 2:** sita nell'area cortilizia (angolo sud-ovest), è costituita da un Box con struttura prefabbricata in cemento e dotata di porta basculante in lamiera.

Consistenza lorda:

- mappale 473 SUB. 14 ABITAZIONE P.3

mq. 108 circa



BALCONI	mq. 18 circa
- mappale n.473 SUB. 15 CANTINA	mq. 13 circa
- mappale n.473 SUB. 16 SOLAIO	mq. 11 circa
- mappale n.1968 SUB. 2 AUTORIMESSA	mq. 13 circa

Confini:

- mappale 473 SUB. 14 - ABITAZIONE, vuoto sul cortile comune sui lati est, nord ed ovest, vano scala comune, ascensore e altra UIU a sud;
- mappale 473 SUB.15 - CANTINA, terrapieno del cortile comune ad ovest, altra UIU a nord, corridoio condominiale ad est, centrale termica condominiale a sud;
- mappale 473 SUB.16 - SOLAIO, vano scala comune a sud, corridoio condominiale ad ovest, altra UIU a Nord, vuoto su area comune ad est;
- mappale 1968 SUB.2 – AUTORIMESSA, altra UIU a nord e sud, cortile comune ad est, mappale n.476 ad ovest.

5.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultano nella piena disponibilità della ditta proprietaria.

Accertamenti sui contratti di locazione: Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo e dall'interrogazione del sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non sono emersi contratti di locazione registrati in relazione alla procedura N. 90/2025. Come formalmente comunicato dall'ufficio competente: *"...non risultano Contratti di locazione registrati presso alcun Ufficio in qualità di 'Avente o Dante Causa'"*.

(Allegato -A Lotto3-)



5.3 FORMALITA', VINCOLI ED ALTRI ONERI :

VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Gravami giuridici: Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri che rimarranno opponibili all'acquirente dopo la vendita.
- Oneri economici: Sono stati stimati costi per la regolarizzazione edilizia e urbanistica pari a € 3.000,00, come meglio dettagliato al successivo punto 5.4.

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

1) IPOTECA LEGALE PER CONCESSIONE AMMINISTRATIVA derivante da AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO emessa dall'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma in data 15/10/2019 rep. 1853/3719, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 16/10/2019 al n. R.G. 10451 - R.P. 1242, per un valore capitale di € 427.369,13 ed valore totale di € 854,738,26 per la quota di 1/6 sugli immobili in Caraglio censiti al catasto terreni come F.36 n.76 e n.78 sub.2 e censiti al catasto fabbricati come F.50 n.58, n.473 sub.9 e n.1968 sub.2, a favore di [REDACTED] [REDACTED] contro [REDACTED]

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

2) IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA emessa dal Tribunale di Cuneo in data 18/06/2018 rep. 192, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 15/03/2022 al n. R.G. 2478 - R.P. 299, per un valore capitale di € 50,000,00 ed un valore totale di € 75.000,00 per la quota di 1/6 sugli immobili in Caraglio censiti al catasto terreni come F.50 n.58, F.36 n.76 e n.78 sub.2 e censiti al catasto fabbricati come F.50 n.58, n.473 sub.9 e n.1968 sub.2,



a favore di [REDACTED] contro

[REDACTED]

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

3) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO emessa dal Tribunale di Cuneo in data 27/05/2022 rep. 4554, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 07/06/2022 al n. R.G. 6038 - R.P. 4817, relativamente a:

Unità Negoziale n.1 – quota di 1/1 sugli immobili in Caraglio oggetto dei precedenti LOTTI 1 e 2.

Unità Negoziale n.2 – quota di 1/6 sugli immobili in Caraglio censiti al catasto terreni e fabbricati come F.50 n.58, catasto fabbricati F.50 n.473 sub.9, F.50 n.1968 sub.2, catasto terreni F.36 n.78 sub.2, F.36 n.76 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED].

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

4) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO emessa dal Tribunale di Cuneo in data 03/11/2022 rep. 1373, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 22/11/2022 al n. R.G. 12182 - R.P. 9598, relativamente a:

Unità Negoziale n.1 – quota di 1/1 sugli immobili in Caraglio oggetto dei precedenti LOTTI 1 e 2.

Unità Negoziale n.2 – quota di 1/6 sugli immobili in Caraglio censiti al catasto terreni e fabbricati come F.50 n.58, catasto fabbricati F.50 n.473 sub.9, F.50 n.1968 sub.2, catasto terreni F.36 n.78 sub.2, F.36 n.76 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED].



4.1) Annotazione: SENTENZA DI CONDANNA ESECUTIVA emessa dal Tribunale di Cuneo in data 25/06/2025 rep. 378/2025, presentata presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 23/07/2025 al n. R.G. 7281 - R.P. 483

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

Le formalità citate vengono inserite come ALLEGATO -B Lotto3-

5.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI DI CONFORMITA'

Gli immobili, di cui all'oggetto della valutazione del LOTTO -3-, ricadono nel seguente ambito territoriale:

- Destinazione Urbanistica: Zona RA "Insediamenti residenziali", disciplinata dall'art. 26 e dalla Tabella RA delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.R.G.C. vigente del Comune di Caraglio;
- Vincoli: L'area è soggetta a prescrizioni di natura geologico-tecnica, normate dagli artt. 16 e 18 delle medesime N.T.A.

A seguito degli accertamenti documentali esperiti dallo scrivente presso i competenti uffici comunali, volti a verificare la legittimità urbanistica e la conformità edilizia del compendio, sono stati rinvenuti i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione n.48 del 18/04/1968 per la "costruzione di fabbricato civile (condominio)";
- Certificato di Abitabilità rilasciato il 31/12/1970;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.34/2017 del 06/07/2017;

Dal riscontro tra lo stato dei luoghi, accertato in sede di sopralluogo, e i progetti depositati, è emersa una lieve difformità interna all'unità abitativa (mappale 473 sub. 14), consistente nella demolizione di un tramezzo divisorio tra ingresso e



soggiorno. Sotto il profilo tecnico-amministrativo, si ritiene che tale irregolarità sia regolarizzabile mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria, disciplinata dall'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/01. In ragione di quanto esposto, Il sottoscritto ha ipotizzato prudenzialmente, a carico dell'aggiudicatario oneri per un importo totale di € 3.000,00, comprensivi di:

- onorari professionali per la redazione della pratica tecnica;
- sanzioni amministrative, oblazioni e diritti di segreteria;
- eventuale integrazione di oneri urbanistici.

Si precisa che, data la natura e i limiti del mandato conferito all'esperto stimatore, l'effettiva ammissibilità delle istanze e la quantificazione definitiva degli adempimenti economici competono esclusivamente agli uffici tecnici comunali. Pertanto, l'esito della sanatoria resta subordinato all'istruttoria dell'Ente a seguito del deposito di formale pratica edilizia, corredata dai necessari elaborati grafici e descrittivi di dettaglio.

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

Vengono allegate lo stralcio della tavola di Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione, oltre a copia delle pratiche edilizie reperite (Allegato -C Lotto3-).

5.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE

Comune di Caraglio, Catasto Fabbricati:

- Foglio 50 numero 473, subalterno 14, cat. A/2, cl. 3 , consistenza 5,5 vani, rendita € 440,28, Via Santuario del Castello n.2, piano 3.



- Foglio 50 numero 473, subalterno 15, cat. C/2, cl. 2 , consistenza 11mq, rendita € 17,04, Via Santuario del Castello n.2, piano S1.
- Foglio 50 numero 473, subalterno 16, cat. C/2, cl. 2 , consistenza 19mq, rendita € 29,44, Via Santuario del Castello n.2, piano 4.
- Foglio 50 numero 1968, subalterno 2, cat. C/6, cl. 5 , consistenza 13mq, rendita € 74,52, Via Nuova del Castello, piano T.

Intestazione:

- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà' per 1/6;
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà' per 4/24 ;
- [REDACTED]
[REDACTED] 6, Proprietà' per 1/2 ;
- [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà' per 4/24 .

Gli immobili F.50 n.473 sub.14-15-16 sono stati oggetto di pratica di variazione Docfa del 06/05/2026 n. CN0092612, con soppressione del sub.9, per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni:

PLANIMETRIE CONFORMI.

Si allegano estratto di mappa, visura catastale, planimetria catastale, elaborato planimetrico - (Allegato -D- Lotto3).

5.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:



codice identificativo A.P.E. 2026 207712 0044, inviato in data 21/05/2026, edificio classificato in classe G.

(Allegato -F Lotto3-)

CONDOMINIO: sulla base delle risultanze fornite dall'amministratore pro-tempore del Condominio Monserrato, alla data del 05/05/2026 e relativamente ai beni interessati dalla procedura, si espongono le seguenti informazioni.

- Quota millesimale attribuita all'unità immobiliare 137/10.000
- Spese condominiali ordinarie per l'anno 2025/2026 € 2.832,26
- Spese straordinarie per adeguamento centrale termica
(n.10 rate annuali da €1.423,33): debito residuo € 12.800,96
- Spese condominiali scadute e non pagate
negli ultimi due anni anteriori alla data odierna € 0,00

(Allegato -E- Lotto3)

5.7 ATTI DI PROVENIENZA

- Successione legittima di [REDACTED] registrata il 15/05/2012 al n.841, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 20/08/2012 al n. R.G. 8798 - R.P. 7168 .
- Accettazione Tacita di Eredità con atto a rogito Not. Araniti Maria Grazia del 16/02/2016, repertorio n.3522/2822, trascritto a Cuneo il 18/02/2016 al numero RG.1292 e RP 958.

(Allegato -F Lotto3-).

5.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE BENI LOTTO -3-



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 catastale, i coefficienti correttivi sotto riportati nelle singole schede di calcolo della superficie commerciale.

Comune:	Caraglio		
Dati catastali:	Catasto Fabbricati, F.50 n.473 sub.14-15-16		
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coeff. correttivi	Sup. comm.
Abitazione, sub.14	108,00	100%	108,00
Balconi	18,00	25%	4,50
Cantina, sub.15	13,00	30%	3,90
Solaio, sub.16	11,00	20%	2,20
Superficie commerciale, m²			118,60

Comune:	Caraglio		
Dati catastali:	Catasto Fabbricati, F.50 n.1968 sub.2		
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coeff. correttivi	Sup. comm.
Autorimessa	13,00	100%	13,00
Superficie commerciale, m²			13,00

5.9 VALUTAZIONE TOTALE BENI DEL LOTTO -3-

Il sottoscritto, per la valutazione degli immobili, ritiene opportuno applicare il metodo di stima detto "per confronto diretto o comparativo", 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, confrontatosi con operatori immobiliari locali, determina il più probabile, presunto ed indicativo valore di mercato degli immobili di cui al -LOTTO 3-

IMMOBILI LOTTO -4-	Valore medio UNITARIO di mercato €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
Abitazioni e accessori	800	118,60	94'880,00
Autorimessa	900	13,00	11'700,00

valore totale = **€ 106.580,00**

A dedurre:

- riduzione prudenziale del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore), dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati nella perizia; arrotondato ad € 5.329,00



- costo di sanatoria edilizia quantificata in € 3.000,00;
- rate condominiali di previsione anno 2025/2026 pari a € 2.832,26;
- spese straordinarie per lavori di adeguamento centrale termica € 12.800,96.

Totale deduzioni: € 23'962,22

VALORE TOTALE NETTO DEI BENI € 82.617,78
arrotondato a € 82.600,00
(euro ottantaduemilaseicento/00)

5.10 VALUTAZIONE QUOTA DI PROPRIETA' LOTTO -3- E GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'.

Per la valutazione della sola quota di proprietà oggetto del pignoramento, pari ad 1/6 della massa dei beni stimati nel Lotto, non è possibile ricondursi ad una semplice frazione matematica del valore complessivo in quanto, in una libera contrattazione di mercato, risulta sicuramente molto più difficile vendere una porzione di fabbricato piuttosto che l'intero immobile.

Tenuto conto del fattore di "minor appetibilità" del bene indiviso, il valore della quota di 1/6 viene così determinato:

- Valore teorico di quota (1/6 di € 82.600,00): € 13.767,00
- VALORE COMMERCIALE DELLA QUOTA (applicando coefficiente di deprezzamento : € 12.000,00 (euro dodicimila/00)

VALORE COMMERCIALE LOTTO -3- QUOTA DI 1/6, arrotondato
€ 12.000,00 (euro dodicimila /00)

Giudizio di divisibilità:

Si attesta la sussistenza della potenziale divisibilità materiale dei beni.

È possibile infatti procedere all'estrazione di porzioni fisicamente indipendenti atte a soddisfare la quota pignorata.



Più in particolare, l'autorimessa n.1968 sub.2, anche per la sua peculiarità immobiliare di autonomia funzionale e di rarità all'interno del condominio, può singolarmente configurarsi economicamente nella quota di 1/6 del valore totale degli immobili, soddisfacendo il principio della divisibilità dei beni.

Il CTU Geom. Naglieri Cristiano

6. ALLEGATI LOTTO 1

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

7. ALLEGATI LOTTO 2

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



8. ALLEGATI LOTTO 3

- **Allegato -1** ALLEGATI RIASSUNTIVO LOTTO 3
- **Allegato -2-** SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC LOTTO 3
- **Allegato -A-** STATO DI POSSESSO
- **Allegato -B-** FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- **Allegato -C-** SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
- **Allegato -D-** DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- **Allegato -E-** CONDOMINIO
- **Allegato -F-** ATTI DI PROVENIENZA
- **Allegato -G-** CERTIFICAZIONI (ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA)
- **Allegato -H-** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



