



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



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



Tribunale di CUNEO



procedura n. 32/2022



Debitore



Cuneo, 21 novembre 2023



Geometra CRISTIANO NAGLIERI



1. PREMESSE	3
2. OPERAZIONI PERITALI.....	3
3. VALUTAZIONE LOTTO 1 (UNICO).....	4
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	4
3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	8
3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	8
3.4 REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'	10
3.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE	13
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	14
3.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	14
3.8 CRITERI DI VALUTAZIONE E CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE.....	15
3.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	16
4. ALLEGATI	17



1. PREMESSE

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 accettata attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Castelmagno 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 :

2. OPERAZIONI PERITALI

1. Accesso agli immobili in oggetto, alla presenza del figlio della esecutata; 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 -H).
2. Istanza di Accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico dell'Unione Montana Valle Grana, per ricerca pratiche edilizie autorizzative riguardanti gli immobili, acquisizione di copia delle stesse, verifica dell'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione dell'immobile stesso;
3. Visura ed acquisizione delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni oltre ad acquisizione provenienza del bene;
4. Visura ed acquisizione della documentazione catastale delle unità immobiliari



oltre ad aggiornamento catastale tramite presentazione di Tipo mappale per rettifica mappa oltre a variazioni Docfa autorizzate dalla procedura;

5. Redazione e presentazione della Dichiarazione di Successione integrativa in morte del coniuge della esecutata, operazione autorizzata nell'ambito della procedura.

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:

3. VALUTAZIONE LOTTO 1 (UNICO)

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

ABITAZIONE sita in Comune di Castelmagno (CN), frazione Chiotti, Via Papa Giovanni XXIII n. 25, piano Terra, così censita :

- Catasto Fabbricati, foglio 36, particella 36, sub. 2, cat. C/3, classe U, consistenza 3 m², rendita € 1,30;
- Catasto Fabbricati, foglio 36, particella 37, sub. 1, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 2, rendita € 21,69;
- Catasto Fabbricati, foglio 36, particella 38, sub. 1, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 1, rendita € 10,85;

unità immobiliari unite di fatto in unica abitazione, composta al piano terra da ingresso-cucina, camera, soggiorno con soppalco, corridoio e bagno.

Sono inoltre comprese nel compendio immobiliare le quote di comproprietà di un

mezzo su area urbana comune censita al Catasto Fabbricati, foglio 36, particella 36, sub. 1, cat. F/1, consistenza mq. 18.

Titolarità:

[REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/1.

Con Trascrizione di pignoramento immobili, Tribunale di Cuneo, Repertorio 628 del 28/02/2022, trascritto il 06/04/2022, Registro Particolare 2770, Registro Generale 3503, la società [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, [REDACTED] chiedeva di "sottoporsi a pignoramento i diritti pari a 1/2 di proprietà, sui seguenti immobili siti nel Comune di Castelmagno (CN):

· Fg. 36, part. 36, sub. 2, cat. C/3, cons. 2 mq., rendita € 0,87, via Giovanni XXIII;

· Fg. 36, part. 37, sub. 1, cat. A/4, rendita € 21,69, via Giovanni XXIII, piano T;

· Fg. 36, part. 38, sub. 1, cat. A/4, rendita € 10,85, via Giovanni XXIII, n. 25, piano T;

Si intendono comprese le eventuali ragioni di proprietà che ai suddetti immobili dovessero competere sull'area e sulle parti dei fabbricati che per legge, uso o destinazione sono da considerarsi comuni"

Si precisa che in seguito alle ricerche effettuate dallo scrivente nell'ambito della procedura, è emerso che il soggetto esecutato rivestiva, oltre che la qualità di piena proprietaria sulla quota di 1/2, altresì la qualità di erede della restante quota di 1/2 derivante dal decesso del coniuge cointestataro [REDACTED] nato a [REDACTED] e ivi deceduto l [REDACTED] per cui la stessa esecutata

presentò una dichiarazione di successione, la numero 660 volume 9990 del 25/06/2015, in cui furono omesse le quote sugli immobili in oggetto.

Conseguentemente nell'ambito delle operazioni peritali, in seguito ad autorizzazione del Giudice e della parte procedente , si è proceduto a predisporre e ad inoltrare all'Agenzia Entrate la Dichiarazione di Successione Integrativa, registrata il 17/11/2023 al numero 51 volume 9990, nonché la relativa voltura catastale n.CN0149676 DEL 20/11/2023.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di unità abitativa che si sviluppa al piano terra di un fabbricato ubicato nel centro della frazione Chiotti, borgata del Comune di Castelmagno , località montana della Valle grana sita a circa 1500 mslm.

L'edificio di cui fa parte l'abitazione in oggetto presenta la tipica architettura montana locale, caratterizzata dalla pietra come elemento strutturale e quale materiale di rivestimento esterno; il tetto e i serramenti sono lignei.

L'edificio fu oggetto, nei primi anni novanta , di opere di ristrutturazione dell'esistente e di parziale ricostruzione del rudere contiguo.

Da tali opere di recupero e risanamento ne risultarono due unità abitative, l'una al piano terra oggetto di pignoramento e l'altra al piano primo attualmente di proprietà di terzi.

L'unità abitativa sviluppantesi interamente al piano terra, è dotata di un unico accesso, dalla citata Via Papa Giovanni XXIII , al vano ingresso-cucina.

Da tale locale si accede alla camera, posizionata nel lato nord-ovest del fabbricato,



e del lato opposto, percorrendo una breve rampa di scale, trova collocazione il soggiorno ubicato nel lato est dell'abitazione .

La metà circa della superficie calpestabile del soggiorno risulta abusivamente soppalcata, con struttura lignea e scala semi verticale di accesso.

Completa l'unità immobiliare il piccolo bagno accessibile percorrendo un corridoio che si sviluppa dal soggiorno verso nord.

Le finiture dell'abitazione, risalenti al 1993 epoca di ristrutturazione, constano in pavimenti e rivestimenti in ceramica, nella cucina e nella camera , oltre a pavimentazione in cotto nel soggiorno.

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

Gli impianti tecnologici dell'appartamento, in quanto datati, necessitano di verifica delle norme di sicurezza e funzionalità.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, completo di interruttori e prese, da un sommario esame risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento è costituito da termoconvettori a gas di petrolio liquefatto presenti nei vari ambienti e da un caminetto nel soggiorno.

Il relativo serbatoio del Gpl , ubicato su terreno di proprietà di terzi più precisamente Foglio 36 mappale 114, serve molteplici utenze dei fabbricati limitrofi e il consumo è determinato da contatori posizionati nel terreno stesso.

Si precisa che non sono stati reperiti titoli che legittimano tale servitù in quanto probabilmente derivante da accordi verbali consolidati con l'uso continuativo .



Per la produzione di acqua calda sono presenti un boiler elettrico nel bagno e uno nella cucina.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'ABITAZIONE risulta discreto , così come lo stato generale del fabbricato .

Consistenza lorda :

- porzione abitativa al piano terra mq.61,70

Confini

-L'Abitazione ,censita al catasto fabbricati, foglio 36: particella 36, sub. 2, particella 37 sub. 1, particella 38 sub. 1 , raggruppate in unica unità di fatto, confina a due lati con Via Papa Giovanni XXIII , a nord con il mappale 332 e con l'area urbana comune mappale 36 sub.2.

- L'area urbana citata, mappale 36 sub.2. confina a nord col mappale 35, a est con Via Papa Giovanni XXIII, a ovest col mappale 332 e a sud con la particella 38;

3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta posseduto dalla esecutata ma inutilizzato.

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 presunti:

- costi di sanatoria edilizia elencati al successivo punto 3.4 il cui totale presunto ammonta ad €. 6.000,00;
- costo di demolizione e smaltimento del soppalco abusivo esistente oltre a



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

- ISCRIZIONE CONTRO del 20/04/2010 , Registro Particolare 461 Registro Generale 3715, Repertorio 818/2 del 16/04/2010, Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo , Registro Particolare 461, Registro Generale 3715.

-Capitale € 405.743,82 ;

-Interessi € 120.000,00 ;

- Spese € 24.256,18 ;

Totale € 550.000,00.

- Immobili siti in CASTELMAGNO(CN):

-Unità negoziale n. 1: altro immobile non oggetto della presente ;

-Unità negoziale n. 2 : Catasto Fabbricati Foglio 36 P.IIa 36 Sub.2, Foglio 36 P.IIa 37 Sub. 1, Foglio 36 P.IIa 38 Sub. 1,

-A favore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED]

-Contro:

-relativamente all'unità negoziale n. 1: altro soggetto non inserito nella presente procedura ;

-relativamente all'unità negoziale n. 2: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota



di 1/2 e

la quota di 1/2.

(allegato C.1)

FORMALITA' SOGGETTA A CANCELLAZIONE TOTALE

- TRASCRIZIONE CONTRO, Registro Particolare 2770, Registro Generale 3503, Tribunale Di Cuneo Repertorio 628 del 28/02/2022, Verbale Di Pignoramento - Immobili siti in Castelmagno(CN): Catasto Fabbricati Foglio 36 P.IIa 36 Sub.2, Foglio 36 P.IIa 37 Sub. 1, Foglio 36 P.IIa 38 Sub.1.

-A favore: 53,

Codice fiscale

-Contro:

per la quota di 1/2.

(allegato C.2)

FORMALITA' SOGGETTA A CANCELLAZIONE TOTALE

3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del LOTTO 1, ricadono nel seguente ambito territoriale : Zona Urbanistica R2.3.F - Aree a destinazione residenziale di antica e vecchia edificazione di interesse architettonico-ambientale, normate dagli articoli 23c.23.2 delle Norme di Attuazioni.

Le aree R1 individuano i complessi di interesse storico-artistico e le aree di loro stretta pertinenza ambientale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24, L.R. 56/77 e successive

modifiche ed integrazioni.

Le aree individuate topograficamente sono inedificabili ed i fabbricati esistenti al loro interno sono oggetti unicamente ad interventi di restauro conservativo o restauro scientifico finalizzati al rigoroso mantenimento delle strutture esistenti ed alla conservazione delle destinazioni d'uso in atto.

I fabbricati in oggetto, costruiti prima del 1 settembre 1967, sono stati interessati dal seguente provvedimento autorizzativo:

- Concessione Edilizia n.218 rilasciata in data 12/02/1992 per lavori di "Riedificazione fabbricato in frazione Chiotti".

Si evidenzia che successivamente al provvedimento citato è stata comunicata la fine lavori nel dicembre del 1993 e presentata in data 2 agosto 1997, protocollo 1197, richiesta di autorizzazione all'Abitabilità-Usabilità.

In seguito alla verifica, effettuata dallo scrivente, riguardante la conformità edilizia, è emerso che negli immobili in oggetto sono presenti alcune difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi .

In particolare i più rilevanti sono i seguenti:

- situazione perimetrale e distributiva interna del fabbricato parzialmente difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati in Comune;
- presenza di soppalco ligneo nel locale soggiorno. Manufatto non autorizzato;

Dopo attenta analisi tecnica, supportata da disamina effettuata di concerto con il



referente dell'Ufficio Tecnico dell'Unione Montana Valle Grana, si ritiene che la regolarizzazione delle problematiche descritte, attualmente possa essere affrontata, per quanto attiene le difformità distributive interne e le differenze perimetrali tra elaborati grafici e situazione esistente, risulterebbe sanabile con una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria, così come disciplinato dall'art.36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, corredata da istanza per rilascio autorizzazione Paesaggistica e Perizia di idoneità statica.

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

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

Relativamente al soppalco abusivo presente nel soggiorno se ne prevede la rimozione e lo smaltimento dei materiali di risulta con un costo totale presunto di € 1.500,00 oltre a costi tecnici di variazione catastale successiva alla rimozione stessa, previsti in € 500,00.

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 allegati, lo stralcio della tavola di Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione, unitamente alle copie del provvedimento autorizzativo e dell'abitabilità (Allegato -D-)

3.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE

Comune di Castelmagno(CN), Catasto Fabbricati Foglio 36:

- particella 36, sub. 2, cat. C/3, classe U, consistenza 3 m², rendita € 1.30, Via Papa Giovanni XXIII N. 25 Piano T;

- particella 37, sub. 1, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 2, rendita € 21,69, Via Papa Giovanni XXIII N. 25 Piano T;;

- particella 38, sub. 1, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 1, rendita € 10,85, Via Papa Giovanni XXIII N. 25 Piano T;

intestazione catastale: [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED]

Gli immobili risultano delle seguenti pratiche Docfa:

-C.F. foglio 36, particella 36, sub. 2,Variazione del 14/11/2023 Pratica n. CN0147809 in atti dal 16/11/2023, esatta rappresentazione grafica (n.147809.1/2023);

-C.F. foglio 36, particella 37, sub. 1 Variazione del 15/11/2023 Pratica n.CN0147907 in atti dal 16/11/2023, esatta rappresentazione grafica (n. 147907.1/2023);

-C.F. foglio 36, particella 38, sub. 1, Variazione del 25/11/2023 pratica n.CN0152709 in

atti dal 27/11/2023, esatta rappresentazione grafica (n.152709.1/2023);

pratiche di variazione presentate per la regolarizzazione catastale nell'ambito della procedura, previo autorizzazione del Giudice e della parte procedente.

PLANIMETRIE CONFORMI.

Sono inoltre comprese nel compendio immobiliare le quote di comproprietà di un mezzo su area urbana comune censita al Catasto Fabbricati, foglio 36:

- particella 36, sub. 1, cat. F/1, consistenza vani 18.

Intestazione catastale:

- [REDACTED]

[REDACTED]

- Altri soggetti titolari congiuntamente della restante quota di Proprietà di 1/2.

Si allegano visure catastali, schede immobili ed elaborati planimetrici Catasto Fabbricati, oltre a ad estratto di mappa Catasto terreni (Allegato -E-).

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- **ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** Codice identificativo 2023 207712 0069 in data 23/11/2023 , certificatore Savatteri Marco; predisposta nell'ambito delle operazioni peritali. Allegato G).

- **CONDominio:** non risulta esistere alcuna gestione condominiale con la proprietà del piano primo.

3.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

• 1971 -atto di compravendita a rogito Notaio Mario Pellegrino di in data 4 settembre 1971, repertorio 14775/6769 , registrato a Dronero il 22 settembre 1971 al n.686 vol.225,



trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 1 ottobre 1971 al n. 5671/6679;

- 1988 -atto di compravendita a rogito Notaio Raffaello di Girolamo di Cuneo in data 26 ottobre 1988, repertorio 45389, registrato a Cuneo in data 9 novembre 1988 al n. 3348/S2, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 22 novembre 1988 al n. 6393/8317 ;

- 1994 - atto di divisione a rogito Notaio Carlo Manera di Bra in data 30 luglio 1994, repertorio 30097, raccolta 15462, registrato a Bra in data 2 agosto 1994 al n. 523/1U, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 8 agosto 1994 al n. 4733/6209;

- 2023 - dichiarazione di successione in morte di ██████████ registrata a CUNEO in data 17 novembre 2023 al n. 51, vol. 9990, attualmente in attesa di trascrizione automatica da parte dell'Agenzia Entrate in quanto trattasi di successione integrativa alla precedente numero 660 volume 9990 del 25 giugno 2015, predisposta dallo scrivente e presentata all'Agenzia Entrate di Cuneo in seguito ad autorizzazione del Giudice e della parte procedente.

Copia dei citati atti traslativi sono contenuti nell'allegato -F-.

3.8 CRITERI DI VALUTAZIONE E CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE BENI LOTTO -1-

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

Comune:	Castelmagno		
Calcolo superficie commerciale	Sup.lorda	percentuale	Supecficie commerciale
Abitazione al piano terra	mq.62,00	100,00%	mq.62,00



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-, Comune di Castelmagno foglio 36 p.lla 36/2, 37/1, 38/1, comprensive della quota di comproprietà sull'area urbana comune p.lla 36/1 :

IMMOBILI	Valore UNITARIO €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE ARROTONDATO
ABITAZIONE f. 36 p.lla 36/2, 37/1, 38/1	€ 800,00	mq. 62,00	€ 49.600

A dedurre:

costi presunti di sanatoria edilizia e rimozione opere abusive € **8.000,00**;

VALORE NETTO STIMATO € 41.600,00
(euro quarantuno seicento/00)

4. ALLEGATI

- Allegato -A- RIASSUNTIVO
- Allegato -B- SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC
- Allegato -C- CONSERVATORIA- FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- Allegato -D- SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
- Allegato -E- SITUAZIONE CATASTALE
- Allegato -F- ATTI DI PROVENIENZA
- Allegato -G- CERTIFICAZIONI – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA
- Allegato -H- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA