

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# RELAZIONE PERITALE

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale di CUNEO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione n. 37 / 2025**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Creditore:



Debitore:



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Cuneo, 5 novembre 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IL PERITO CRISTIANO NAGLIERI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



# 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 .....                             | 5  |
| 3.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....                 | 5  |
| 3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE .....                              | 7  |
| 3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....                            | 7  |
| 3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA' ..... | 9  |
| 3.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE .....                 | 11 |
| 3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE .....                   | 12 |
| 3.7 ATTI DI PROVENIENZA .....                                     | 13 |
| 3.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1 .....                  | 13 |
| 3.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO 1 .....                                 | 14 |
| 4. ALLEGATI .....   | 15 |

# 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.37/2025 del Tribunale di Cuneo**, accettata attraverso il deposito telematico della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti nel Comune di Cuneo (CN) in Corso Dante Alighieri n.35. 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 gli immobili, acquisizione di copia delle stesse, verifica dell'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione degli immobili stessi;
2. visura ed acquisizione delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni, oltre ad acquisizione provenienza dei beni;
3. visura ed acquisizione della documentazione catastale delle unità immobiliari, oltre ad aggiornamento catastale delle stesse tramite presentazione di variazioni Docfa al Catasto Fabbricati, operazioni autorizzate dalla procedura;
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 degli immobili (Allegato -H-).

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 PIGNORAMENTO E DEFINIZIONE DEI LOTTI

Trattasi di un alloggio e relativa cantina pertinenziale, ubicati a Cuneo in Corso Dante n.35, rispettivamente al Piano 6 e Piano Primo Sotterraneo.

In seguito al provvedimento a firma di U.N.E.P. Tribunale di Cuneo in data 05/02/2025, repertorio 3380/2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 04/03/2025 al n. R.G. 1944 - R.P. 1601, promosso da [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] venivano sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni siti nel Comune di Cuneo, in Corso Dante n.35:

- **quota di piena proprietà su ABITAZIONE** di tipo civile, così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 90, numero 95, subalterno 45, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 6,50, rendita € 906,38.

Intestazione:

[REDACTED]  
proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

- **quota di piena proprietà su CANTINA**, così censita:

Catasto Fabbricati, foglio 90, numero 95, subalterno 47, categoria C/2, classe 2,

consistenza mq.7, rendita € 9,40.

Intestazione:

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

Lo scrivente ritiene opportuno, per la redazione della presente relazione e la successiva vendita degli immobili, predisporre la formazione di un lotto unico denominato:

**LOTTO 1** piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

### 3. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO -1-

#### 3.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

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

Edificio condominiale realizzato negli anni tra il 1967 e il 1969, situato nella zona centrale della città di Cuneo con affaccio su Corso Dante e Via Carlo Emanuele III, oltre che sul cortile interno.

Il fabbricato è costituito da struttura in cemento armato, sia negli elementi verticali che in quelli orizzontali, tamponamenti in laterizio e tetto in laterocemento con copertura in lastre di lamiera zincata preverniciata di colore grigio..

Le facciate esterne dell'edificio sono tinteggiate ed in parte rivestite con elementi lapidei.

L'edificio è servito da due scale con impianto ascensore.

Zona di ubicazione dell'edificio: centrale.

Stato di conservazione e manutenzione: buono.

Finiture dell'edificio: buone.

Descrizione dell'immobile **LOTTO 1**

**Piena proprietà di ABITAZIONE e CANTINA** siti nel Comune di Cuneo (CN), Corso Dante n.35 e censiti al F.90 n.95 sub.45 e sub.47.

L'appartamento, risultante da frazionamento e stralcio, effettuata nell'anno 2020, di altra porzione abitativa sita al piano settimo, si sviluppa al piano sesto di un fabbricato condominiale denominato "Condominio LUX" ed è composto da:

grande area d'ingresso, cucina, soggiorno, camera, cabina armadio, bagno, stenderia e ripostiglio.

Completano la proprietà una piccola veranda sul cortile interno, un balcone con affaccio su Via Carlo Emanuele III ed un grande terrazzo prospettante su Corso Dante.

La pavimentazione è in legno nella cucina ed in piastrelle di gres negli altri locali, le pareti sono tinteggiate, i serramenti interni sono in legno, mentre quelli esterni sono parte in legno e parte in alluminio, entrambi con vetrocamera.

Impianti tecnologici:

da quanto si è potuto rilevare in fase di sopralluogo, gli impianti presenti sono tutti sottotraccia e presumibilmente coevi al fabbricato; l'impianto di riscaldamento, centralizzato, è costituito da generatore di calore condominiale a gas metano e radiatori in acciaio.

Il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

La cantina di pertinenza si sviluppa al piano primo sotterraneo ed è composta da un piccolo locale finestrato, con pavimento in cemento e pareti intonacate:

Consistenza lorda:

- ABITAZIONE mq. 140 circa

- BALCONI E VERANDA mq. 43 circa

- CANTINA mq. 9 circa

Confini:

- alloggio: a nordest altra proprietà del mappale 95, a sudest altra proprietà del mappale 95 e vano scala condominiale, a sudovest Corso Dante, a nordovest Via Vittorio Emanuele III;

- cantina: a nordest altra proprietà del mappale 95, a sudest altra proprietà del mappale 95, a sudovest altra proprietà del mappale 95 e corridoio condominiale, a nordovest Via Vittorio Emanuele III.

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

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultano posseduti dalla ditta proprietaria ma occupati dal sig. [REDACTED] padre dell'esecutato.

LOCAZIONE IMMOBILI: la ricerca di eventuali contratti di locazione degli immobili effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo ha evidenziato che "non risultano contratti di locazione registrati in merito ai beni oggetto dell'Esecuzione."

(Allegato -A-)

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

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

- Nessuna formalità, vincolo od oneri giuridici rilevati;
- Costi di regolarizzazione edilizia stimati al punto 3.4 in € 3.000,00;
- Spese condominiali pregresse, esposte al punto 3.6, per un totale di € 1.230,00.

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

**1) IPOTECA VOLONTARIA per CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

derivante da Atto Notarile Pubblico a rogito Not. Pitino Vincenzo del 05/04/2018, rep. 22910/15529, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 06/04/2018 al n. R.G. 3052 - R.P. 379, per un valore capitale di € 550.000,00 e spese fino ad valore totale di € 825.000,00 sugli immobili in Cuneo F.90 n.95 subalterno 35 (ora sub.45, sub.46, sub.47) e subalterno 38 (ora sub.44), a favore della [REDACTED] con sede a Fossano, contro [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei

beni.

- Annotazione presentata il 14/05/2019, R.G. 4437 – R.P. 440 per restrizione dei beni , rogito Not. Araniti Mariagrazia del 08/05/2109, rep. 7501/5916, relativamente all'immobile F.90 n.95 subalterno 44 (ex sub.38);

- Annotazione presentata il 25/09/2020, R.G. 7935 – R.P. 923 per restrizione dei beni , rogito Not. Renaudo Giuseppe del 22/07/2020, rep. 49558/12344, relativamente all'immobile F.90 n.95 subalterno 46 (ex sub.35 parte);

FORMALITA' SOGGETTA A CANCELLAZIONE.

**2) IPOTECA GIUDIZIALE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, derivante da Atto

Giudiziario a rogito UNEP, Tribunale di Cuneo, in data 05/02/2025, repertorio 3380/2025, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 04/03/2025 al n. R.G. 1944 - R.P. 1601, sugli immobili in Cuneo F. 90 n.95 subalterno 45 e subalterno 47, a favore dello [REDACTED]

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

FORMALITA' SOGGETTA A CANCELLAZIONE.

Le formalità citate vengono inserite come ALLEGATO -B-.

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

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

Zona Urbanistica TS4 - A11 "palazzi e case edificate dal II° dopoguerra" "tessuti di espansione novecentesca", normata dagli articoli 32 e 85 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Cuneo.

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.126 del 04/04/1967 per la realizzazione del fabbricato denominato Condominio LUX;
- Licenza di Costruzione n.717 del 31/08/1968 per la sopraelevazione del fabbricato denominato Condominio Lux;
- Certificato di Abitabilità n.72 del 09/10/1969;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.23 del 20/10/1993;
- Autorizzazione di Abitabilità n.395/1997, a seguito di Sanatoria n.23/1993;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria, n.455 del 18/10/1993;
- Autorizzazione Edilizia in Sanatoria, n.511 del 26/04/1995;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.49 del 05/05/1998 per "ampliamento di unità abitative" (segue l'Autorizzazione n.455/1998);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.50 del 05/05/1998 per "ampliamento di unità abitative" (segue l'Autorizzazione n.455/1998);

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.51 del 05/05/1998 per "ampliamento di unità abitative" (segue l'Autorizzazione n.511/1995);
- Autorizzazione di Abitabilità n.2147 del 05/05/1998, a seguito di Sanatoria n.49-50 del 05/05/1998;
- Autorizzazione di Abitabilità del piano sottotetto n.2148 del 05/05/1998, a seguito di Sanatoria n.51/1998;
- DIA protocollata il 04/06/2003, pratica 2003/00707/D, presentata dall'Amministratore Condominiale per "manutenzione della facciata";
- DIA protocollata il 19/02/2007, pratica 2007/164/D, presentata dall'Amministratore Condominiale per "rifacimento manto di copertura";
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.2 del 11/01/2012 in "ampliamento di unità abitativa ai piani attico e sottotetto";
- Autorizzazione di Agibilità n.2525 del 11/01/2012, a seguito di Sanatoria n.2/2012;
- CILA pratica 570/2019, prot. n.24929/2019 del 08/04/2019 per "manutenzione straordinaria";
- Permesso di Costruire in Sanatoria n.86 del 17/07/2020 per "opere realizzate in difformità ai titoli abilitativi";
- SCIA pratica 1229/2020, prot. n.49890 del 13/08/2020 per "frazionamento di unità immobiliare residenziale e contestuale realizzazione di opere interne".

Dall'analisi dello stato di fatto, a seguito del sopralluogo eseguito nell'immobile, sono emerse alcune leggere difformità riconducibili principalmente alla differente perimetrazione della cantina, rispetto a quanto licenziato e riportato sulle

planimetrie catastali, nonché a minime variazioni di sagoma del ripostiglio sottoscala dell'alloggio.

Dopo attenta analisi tecnica, si ritiene che tali difformità potrebbero rientrare nelle tolleranze grafiche ed esecutive; tuttavia, se l'opinione non fosse condivisa dall'ufficio tecnico comunale, si dovrebbe regolarizzare la situazione con una CILA in sanatoria per interventi realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo.

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 € 3.000,00 comprensivi di:

- spese tecniche, sanzioni e/o oblazioni, 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.

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-).

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

ALLOGGIO, Comune di Cuneo, Catasto Fabbricati:

foglio 90, numero 95, subalterno 45, cat. A/2, cl. 5 , consistenza 6,5 vani, rendita €

906,38, Corso Dante Alighieri n.35 , piano 6.

CANTINA, Comune di Cuneo, Catasto Fabbricati:

foglio 90, numero 95, subalterno 47, cat. C/2, cl. 2 , consistenza 7 mq, rendita €

9,40, Corso Dante Alighieri n.35 , piano S1.

Intestazione:

\_\_\_\_\_ proprietà

per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Gli immobili sono stati oggetto di pratica di variazione Docfa del 04/11/2025 n. CN0240125, per esatta rappresentazione grafica:

PLANIMETRIE CONFORMI.

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

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

**ATESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** per il subalterno 45 è risultato esistente ed in corso di validità il seguente APE: Codice identificativo 2020 107957 0012, Data invio: 28/08/2020, Classe Energetica F.

(Allegato -G-).

**CONDOMINIO:** sulla base delle risultanze fornite dall'amministratore pro-tempore del Condominio Lux, alla data del 20/10/2025 e relativamente ai beni interessati dalla procedura, si espongono le seguenti informazioni.

- Quota millesimale attribuita all'unità immobiliare 513/10.000
- Spese condominiali ordinarie per l'anno 2025/2026 € 3.691,00

- Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori

alla data odierna (rata 2/2025-3/2025)

€ 1.230,00

- Non sono previste spese straordinarie per eventuali lavori già deliberati

(Allegato -E-)

### **3.7 ATTI DI PROVENIENZA**

Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Not. Pitino Vincenzo del 05/04/2018, repertorio 22909/15528, relativo all'immobile in Cuneo censito come Foglio 90 n.95 sub.35, trascritto a Cuneo il 06/04/2018 al n. R.G. 3051 e R.P. 2307, per la quota di 1/1 della piena proprietà in regime di separazione dei beni a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

(Allegato -F-).

### **3.8 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 nelle singole schede di calcolo della superficie commerciale.

|                                       |  |                          |                   |
|---------------------------------------|--|--------------------------|-------------------|
| Comune:                               | <b>Cuneo</b>                                   |                          |                   |
| Dati catastali:                       | <b>Catasto Fabbricati, F.90 n.95 sub.45-47</b> |                          |                   |
| <b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b> | <b>Sup. lorda</b>                              | <b>Coeff. correttivi</b> | <b>Sup. comm.</b> |
| Locali abitativi                      | 139,60   | 100%                     | 139,60            |
| Balcone su Via C. Emanuele III        | 7,00   | 25%                      | 1,75              |
| Terrazzo su Corso Dante               | 33,60  | 30%                      | 10,08             |

|  |      |     |               |
|--|------|-----|---------------|
| Veranda                                      | 2,60 | 60% | 1,56          |
| Cantina al P. S1, sub.47                     | 8,60 | 25% | 2,15          |
| <b>Superficie commerciale, m<sup>2</sup></b> |      |     | <b>155,14</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 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, 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     |
|----------------------|---------------------------------------|------------------------|------------|
| abitazione e cantina | 2.800,00                              | 155,14                 | 434.392,00 |

**valore totale = € 434,392.00**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**A dedurre:**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

- 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; arrotondato ad € 21.720,00;
- costi di eventuale sanatoria edilizia quantificati in € 3.000,00;
- rate spese condominiali non pagate pari ad € 1.230,00.

**VALORE TOTALE NETTO DEI BENI € 408.442,00**

**VALORE LOTTO -1- arrotondato**

**€ 408.000,00 (euro quattrocentoottomila/00)**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

#### **4. ALLEGATI**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

- **Allegato -1** ALLEGATO 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-** SPESE
- **Allegato -F-** ATTO DI PROVENIENZA
- **Allegato -G-** CERTIFICAZIONI (ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA)
- **Allegato -H-** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

**ASTE GIUDIZIARIE®**

