

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

Tribunale di CUNEO

Esecuzione n. 60 / 2025

Creditore: _____

Debitore: _____

Cuneo, 05/06/2026

IL PERITO CRISTIANO NAGLIERI

INDICE

a. PREMESSE	3
b. MOTIVAZIONI DELL'INTEGRAZIONE	3
c. VIZI GRAVANTI SULL'IMMOBIE PIGNORATO	5
d. RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO -1	7
3.9 bis NUOVA VALUTAZIONE DEL LOTTO 1.....	7
e. ALLEGATI	

a. 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 nella **Procedura Esecutiva n.60/2025 del Tribunale di Cuneo**, accettata attraverso il deposito telematico della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito nel Comune di Borgo San Dalmazzo (CN) in Via Tesoriere n.98.

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 necessarie operazioni peritali, redigendo la Relazione di Perizia, la quale venne depositata in data 12/02/2026.

b. MOTIVAZIONI DELL'INTEGRAZIONE

Il creditore procedente, in seguito al deposito della perizia, dette incarico a tecnico di parte , di procedere altresì alla determinazione del valore di mercato dei beni pignorati, a garanzia delle esposizioni creditizie.

Sulla base delle considerazioni tecniche economiche addotte, il tecnico incaricato, determinò un valore del bene di € 317.000,00, a fronte del valore periziato dal CTU di € 214.362,00 (valori lordi escluse deduzioni).

Sulla scorta di una tale disparità di valori, nell'udienza del 18/03/206 il Giudice dell'Esecuzione disponeva che la perizia di parte ***"...sia trasmessa all'esperto e che lo stesso controdeduca in ordine alla differenza di valorizzazione del compendio pignorato con deposito di integrazione peritale..."***;

In osservanza a quanto disposto dal Giudice il CTU, in data 09/04/2026, depositò le controdeduzioni, in cui venivano puntualmente evidenziati tutti gli errori metodologici della valutazione di parte, nonché le carenze igienico-sanitarie non considerate dal tecnico della parte procedente, con il risultato di una sovrastima dell'immobile.

Tuttavia, nelle considerazioni conclusive delle controdeduzioni, il CTU evidenziava la possibilità, in un regime di libero mercato e con un approccio estimativo maggiormente speculativo, variabilità di offerte nell'ordine del 20% rispetto al valore prudenziale stimato indicato nella perizia di stima depositata.

Inoltre il CTU, che nella valutazione originaria applicò la consueta riduzione del 5% in ragione dell'assenza di garanzie per vizi occulti, propose di non effettuare tale deduzione, a fronte di una puntuale esplicitazione dei vizi costruttivi di carattere igienico sanitario gravanti sull'immobile, connessi alla carenza di adeguata protezione dall'umidità di risalita e alle criticità in tema di dispersione energetica riconducibili all'obsolescenza dell'involucro edilizio.

In seguito al deposito delle controdeduzioni descritte, nell'udienza del 06/05/2026 venne verbalizzato quanto segue: ***"Il Giudice incarica l'esperto di depositare una integrazione della perizia nella quale specifichi con puntualità tutti i vizi espressi nelle deduzioni e nella quale ridetermini il valore finale del bene tenuto conto anche della mancata riduzione del 20%".***

c. VIZI GRAVANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO

Si evidenzia come l'immobile oggetto di valutazione sia attualmente costituito da un'unica unità immobiliare che a seguito dei lavori di manutenzione straordinaria, eseguiti mediante CILAS nel 2017, ha comportato la fusione delle originarie unità

catastali (F. 9 n. 404 sub. 7-8-9: porticati comuni e due unità abitative di tipo economico distribuite tra piano terra e primo piano).

Tuttavia, lo stato originario delle unità accorpate presentava condizioni tra loro significativamente differenti, e gli interventi realizzati non hanno eliminato le criticità strutturali e funzionali preesistenti, le quali costituiscono elemento determinante nella valutazione complessiva del bene.

In particolare, il subalterno 9 derivava dalla trasformazione di locali di sgombero, oggetto di condono edilizio nel 1989, con altezza interna pari a m 2,55, inferiore ai minimi previsti dalla normativa igienico-sanitaria vigente per i locali abitativi (D.M. Sanità 5 luglio 1975).

Sebbene la sanatoria abbia comportato l'emissione dell'Autorizzazione all'Abitabilità, da parte del Comune di Borgo San Dalmazzo in data 28/03/1989, la giurisprudenza costituzionale (Corte Costituzionale n. 256/1996) conferma che l'abitabilità può essere concessa in deroga esclusivamente a norme regolamentari e non a disposizioni normative di rango primario. Ne consegue che il condono edilizio non sanifica il mancato rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dalla legge.

Tale circostanza incide in maniera sostanziale sull'idoneità abitativa e, conseguentemente, sul valore di mercato dell'immobile.

A seguito della fusione delle unità abitative, pur considerando gli interventi edilizi eseguiti, permangono rilevanti carenze intrinseche, che costituiscono fattori oggettivi di deprezzamento, di seguito sintetizzati e documentati nell'allegato **-documentazione fotografica integrativa Allegato -F- BIS-**:

■ *Il piano terreno si sviluppa direttamente sul soprassuolo, con assenza di un adeguato sistema di isolamento dal terreno (quale vespaio aerato e/o idoneo taglio termico), con conseguente insorgenza di fenomeni di umidità di risalita capillare e presenza di ponti termici. Tali condizioni hanno determinato diffuse manifestazioni di muffa sulle superfici interne, ulteriormente aggravate da una posa in opera dei serramenti non eseguita a regola d'arte.*

■ *Le murature perimetrali risultano prive di camera d'aria o isolante; in particolare, quelle del piano terreno, originariamente destinate a locali di sgombero, si presentano in parte con spessori ridotti, struttura mista in laterizio e pietra e soprattutto prive di intercapedine perimetrale a protezione dall'umidità di risalita, con conseguenti prestazioni termoigrometriche inadeguate.*

■ *La carenza di isolamento dell'involucro edilizio, l'assenza di coibentazione della soletta di copertura, unitamente all'utilizzo abitativo del piano terreno, ha favorito la formazione di ponti termici, con conseguente sviluppo di estese e persistenti aree di muffa negli angoli dei soffitti della cucina e del vano scala.*

■ *I serramenti sono stati posati con carenze esecutive, evidenziate dalla mancata rifinitura delle mazzette e dalla presenza di spazi vuoti tra telaio e muratura, tali da comprometterne l'efficacia isolante.*

■ *Il piano terreno presenta un'altezza interna pari a m 2,55, inferiore ai minimi previsti dalla normativa vigente (D.M. Sanità 05/07/1975). Si evidenzia altresì che la sanatoria urbanistica conseguita (Condono edilizio 1989) non comporta il superamento dei requisiti igienico-sanitari prescritti, come*

chiarito dalla giurisprudenza costituzionale (Corte Cost. n. 256/1996). Tale

circostanza incide negativamente sull'idoneità abitativa e, conseguentemente, sull'appetibilità commerciale del bene.

d. RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO -1-

in osservanza dell'incarico ricevuto di rideterminare il valore finale del bene alla luce di tutte le considerazioni esposte nella Controdeduzione del CTU, e come disposto dal Giudice, si aggiorna la valutazione espressa nella perizia con l'introduzione del punto seguente.

3.9 bis NUOVA VALUTAZIONE DEL LOTTO -1- (sostitutivo del 3.9 della 1° perizia)

Lo scrivente, assolti gli accertamenti del caso, considerando e dettagliando i vizi costruttivi dell'immobile e conseguentemente escludendo la riduzione prudenziale del 5% per vizi occulti, prevista nella prima stesura di perizia, aumentando altresì il valore del 20% come soglia massima ammissibile in un ipotetico libero mercato immobiliare di beni simili, determina il più probabile, presunto ed indicativo valore di mercato degli immobili di cui al -LOTTO 1-

IMMOBILI LOTTO -1-	Valore medio unitario €/mq MAGGIORATO DEL 20%	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE
abitazione e giardino	1.080,00	238,18	257'234,40

A dedurre:

- costo di eventuale sanatoria edilizia quantificati in € 5.000,00;
- costo per rimozione della tettoia in ferro, abusivamente realizzata nel giardino, quantificato in € 2.500,00;

VALORE TOTALE NETTO DEI BENI € 249.734,00

VALORE LOTTO -1- arrotondato

€ 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00)

e. ALLEGATI



- ALLEGATO RIASSUNTIVO -1- BIS (sostitutivo del precedente ALLEGATO -1-)



-ALLEGATO -F- BIS DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTEGRATIVA

