

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

Tribunale di CUNEO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione n. 60 / 2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore:

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Debitori:

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cuneo, 12/02/2026

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	8
3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	8
3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA	9
3.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE	12
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	16

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.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 seguenti operazioni peritali:

1. Istanza di Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del comune di Borgo San Dalmazzo (CN), per ricerca pratiche edilizie autorizzative riguardanti l'immobile, acquisizione di copia delle stesse, verifica dell'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione dell'immobile stesso;
2. visura ed acquisizione delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni, oltre ad acquisizione provenienza dei beni;
3. visura ed acquisizione della documentazione catastale dell'unità immobiliare, oltre ad aggiornamento catastale della stessa tramite presentazione di variazione Docfa al Catasto Fabbricati;
4. accesso agli immobili in oggetto, alla presenza della proprietaria;

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-).

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

2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEFINIZIONE DEI LOTTI

Trattasi di fabbricato indipendente, ubicato in zona semi periferica agricola a Borgo San Dalmazzo in Via Tesoriere n.98, costituito da due piani di abitazione con giardino di pertinenza.

In seguito al provvedimento a firma di U.N.E.P. Tribunale di Cuneo in data 13/05/2025, repertorio 1883, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 23/05/2025 al n. R.G. 5055 - R.P. 4184, promosso da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contro: [REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]

veniva sottoposta a pignoramento immobiliare **la quota di 1/1 di piena proprietà su ABITAZIONE sita nel Comune di Borgo San Dalmazzo**, così censita:

- Catasto Terreni, f.9, n. 404, Ente Urbano, consistenza mq.1096 ;
- Catasto Fabbricati, f.9, n.404, sub. 9, categoria A/3, consistenza vani 4,5 ;
- Catasto Fabbricati, f.9, n.404, sub.8, categoria A/3, consistenza vani 6 .

Intestazione:

[REDACTED] proprietà 1/2
in regime di separazione dei beni;

[REDACTED]
proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

Il tutto successivamente censito al Catasto Fabbricati come F.9 n.404 sub.10, categoria A/7 di 11 vani, a seguito di variazione del 31/01/2017 pratica CN0016173 e attualmente, in seguito a variazione Docfa del 11/02/2026 n. CN0036972, per esatta rappresentazione grafica, presentata nell'ambito della procedura, l'immobile è così identificato :

- foglio 9, numero 404, subalterno 10, cat. A/7, cl. 1 , consistenza 10 vani, superficie catastale 251, rendita € 903,80, Via Tesoriere n.98 , piano T-1.

Lo scrivente ritiene opportuno, per la redazione della presente relazione e la successiva vendita dell'immobile, predisporre la formazione di un unico lotto denominato: **LOTTO 1.**

3. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO -1-

3.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

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

Edificio indipendente realizzato negli anni 1967-1968, sito in zona semi periferica agricola del Comune di Borgo San Dalmazzo.

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 tegole.

Le facciate esterne dell'edificio sono tinteggiate.

L'edificio è servito da una scala interna, senza impianto ascensore.

Zona di ubicazione dell'edificio: semi periferica.

Stato di conservazione e manutenzione: buona.

Finiture esterne dell'edificio: mediocre.

Descrizione dell'unità immobiliare:

Piena proprietà di 1/1 di ABITAZIONE con giardino sito nel Comune di Borgo San Dalmazzo (CN), e censito al F.9 n.404 subalterno 10.

L'appartamento, oggetto di fusione catastale nell'anno 2017 per incorporamento dei subalterni 7-8-9, si sviluppa ai piani terreno e primo di un fabbricato autonomo, costituendo di fatto un'unica unità immobiliare, ed è composto da:

- al piano terreno, cucina, soggiorno, una camera, un bagno, scala di collegamento al piano primo, piccolo disimpegno, un ripostiglio ed una centrale termica, un ripostiglio sottoscala e due porticati esterni.
- al piano primo, un ampio disimpegno, 5 camere, un bagno, un ampio balcone ed una veranda.

Completano la proprietà l'area esterna a giardino, totalmente recintata con un muretto di recinzione in calcestruzzo con soprastanti elementi prefabbricati in cemento.

Si evidenzia che, lungo il confine sud della proprietà, si sviluppa una stradina inerbata, di larghezza di circa m.3, utilizzata da terzi per l'accesso ai fondi situati ad est dell'immobile in oggetto, totalmente compresa nella proprietà pignorata ma esterna al muro di recinzione, il tutto quindi gravato da servitù passiva a favore di terzi.

All'interno della proprietà, nell'angolo Nord Est, si trova una piccola tettoia in ferro utilizzata come ricovero attrezzi, che dovrà essere rimossa in quanto realizzata abusivamente.

La pavimentazione dei vari locali è in listoni di ceramica ad effetto legno, le pareti sono tinteggiate, i serramenti interni in tamburato di legno mentre quelli esterni sono in pvc con vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gpl, alimentata dal serbatoio interrato sito nel giardino.

Nei vani sono installati elementi radianti di varie tipologie, ad eccezione del soggiorno nel quale è presente una stufa a pellet con canna fumaria esterna in acciaio.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con frutti e placche di qualità media, probabilmente risalente al 2016, anno in cui l'immobile è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria;

L'edificio è dotato inoltre di un impianto antifurto di tipo volumetrico.

In sintesi le finiture interne e gli impianti, in quanto recenti, si presentano in buone condizioni di manutenzione, ad eccezione di tracce di muffa presenti in alcuni vani, mentre le finiture esterne, essendo quelle originarie, necessitano di interventi manutentivi.

La consistenza lorda è la seguente:

- | | |
|---------------------|---------------|
| - ABITAZIONE | mq. 225 circa |
| - BALCONI E VERANDA | mq. 45 circa |
| - GIARDINO | mq. 900 circa |

Confini:

ad ovest la strada Via Tesoriere, a nord la proprietà mappale n.1627, ad est il terreno n.189, a sud il terreno n.1748.

3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo, gli immobili risultano posseduti ed utilizzati dalla ditta proprietaria.

LOCAZIONE IMMOBILI: In seguito alla richiesta, effettuata dallo scrivente all'Agenzia delle Entrate di Cuneo, relativamente all'esistenza di eventuali contratti di locazione riguardante gli immobili in oggetto, l'Ufficio ha inviato la seguente risposta: *"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. 60/2025, si comunica che esistono Contratti di Locazione registrati ma relativi ad immobili NON inerenti alla richiesta di cui sopra"*

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 € 5.000,00.

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. Lorenzo Bergesio del 28/09/2016, rep. 10462/7058, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 07/10/2016 al n. R.G. 8742 - R.P. 1212, per un valore capitale di € 320.000,00 e spese fino ad valore totale di € 640.000,00 sugli immobili in Borgo San Dalmazzo

censiti al catasto fabbricati come F.9 n.404 sub.9 e sub.8, a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni.

- Annotazione presentata il 09/12/2016, R.G. 10887 – R.P. 1270 per erogazione parziale

- Annotazione presentata il 04/01/2017, R.G. 108 – R.P. 12 per erogazione a saldo.

FORMALITA' SOGGETTA A CANCELLAZIONE.

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

Giudiziario a rogito UNEP, Tribunale di Cuneo, in data 13/05/2025, repertorio 1883, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 23/05/2025 al n. R.G.

5055 - R.P. 4184, sugli immobili in Borgo San Dalmazzo censiti al catasto terreni come F.9 n.404 ed al catasto fabbricati come F.9 n.404 sub.9 e sub.8, a favore

della [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno per la quota di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni.

FORMALITA' SOGGETTA A CANCELLAZIONE.

Le formalità citate vengono inserite come ALLEGATO -A-.

3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA

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

Zona Urbanistica: E2 "aree agricole di rispetto degli abitati con sigla E2", normata dall'articolo 23 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Borgo San Dalmazzo.

Vincoli: rispetto strade, fascia di rispetto stradale, normato dall'articolo 27 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Borgo San Dalmazzo.

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.25 del 26/04/1967, per costruzione fabbricato;
- Licenza di Costruzione n.49 del 31/08/1967, in variante alla n.25/1967;
- Licenza di Costruzione n.127 del 25/09/1967, in variante alla n.12/1967 e n.49/1967 (si precisa che la licenza n.12/1967, pur presente negli elenchi delle pratiche edilizie comunali, non è stata trovata e risulta mancante);
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.267 del 28/03/1989, pratica condono n.186, con Autorizzazione all'Abitabilità dei locali al Piano Terreno per *"trasformazione di locale di sgombero al piano terreno in locali abitabili"*;
- Permesso di Costruire n.68 del 01/09/2016, per opere interne ed Accertamento di Conformità;
- Comunicazione dell'Inizio Lavori per Intervento di Attività Edilizia Libera del 10/10/2016, pratica n.132/2016, per interventi di manutenzione straordinaria;
- Comunicazione dell'Inizio Lavori per Intervento di Attività Edilizia Libera del 11/01/2017, pratica n.2/2017, in variante alla 132/2016, per interventi di manutenzione straordinaria;

- Comunicazione di Fine Lavori presentata in data 09/06/2017.

Dall'analisi dello stato di fatto, a seguito del sopralluogo eseguito nell'immobile, sono emerse alcune lievi difformità riconducibili principalmente all'apertura di una porta nel muro esterno al piano primo, per mettere in comunicazione l'alloggio con il locale veranda, nonché lo spessore e la posizione dei tramezzi del vano scala.

Dopo attenta analisi tecnica, si ritiene che tali difformità possono essere regolarizzate con la presentazione di una SCIA in sanatoria per interventi realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 280/2001.

Per i motivi sopracitati si ritiene congruo ipotizzare costi di sanatoria degli immobili, per un totale presunto di € 5.000,00, comprensivo di onorario professionale, spese tecniche, sanzioni e/o oblazioni, diritti di segreteria.

Si evidenzia inoltre che l'altezza del piano terreno rilevata (m. 2.55) , pur non coincidendo con quella indicata erroneamente nella tavola grafica allegata alla Concessione edilizia in Sanatoria n.267/1989 (mt. 2.60), è di fatto legittimata , come confermato dal referente tecnico del Comune interpellato in merito, da quanto contenuto nella Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà allegata alla sanatoria stessa.

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, oltre a copia delle pratiche edilizie reperite (Allegato -B-).

3.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE

ABITAZIONE, Comune di Borgo San Dalmazzo, Catasto Fabbricati:

foglio 9, numero 404, subalterno 10, cat. A/7, cl. 1, consistenza 10 vani, superficie catastale 251, rendita € 903,80, Via Tesoriere n.98, piano T-1.

Intestazione:

[REDACTED] proprietà per 1/2

in regime di separazione dei beni;

[REDACTED] proprietà
per 1/2 in regime di separazione dei beni.

L'attuale identificazione catastale deriva da pratica di variazione Docfa del 11/02/2026, n. CN0036972, per esatta rappresentazione grafica:

PLANIMETRIA CONFORME.

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

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: risulta esistente ed in corso di validità fino al 08/09/2026 il seguente APE: Codice identificativo 2016 212629 0326, data invio: 08/09/2016, Classe Energetica D , (Allegato -E-).

3.7 ATTI DI PROVENIENZA

Nell'ultimo ventennio l'immobile in oggetto è stato oggetto dei seguenti atti traslativi:

- 1) Atto notarile pubblico di donazione a rogito Not. Mario Musso del 06/03/1990, repertorio n.13810, trascritto a Cuneo il 04/04/1990, reg. generale 2472 e particolare 1941, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1;
- 2) Successione di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] registrata a Cuneo il 25/10/2010 al n.1580 vol.9990, trascritta a Cuneo il 10/01/2011, reg. generale 296 e particolare 248;
- 3) Accettazione di eredità a rogito Not. Lorenzo Bergesio del 28/09/2016, repertorio n.10461 e raccolta n.7057, trascritto a Cuneo il 07/10/2016, reg. generale 8740 e particolare 6533;

Agli attuali proprietari l'immobile è pervenuto tramite:

- 4) Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Not. Lorenzo Bergesio del 28/09/2016, repertorio n.10461 e raccolta n.7057, trascritto a Cuneo il 07/10/2016, reg. generale 8741 e particolare 6534, a favore di [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni (Allegato -D-).

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:	Borgo San Dalmazzo		
Dati catastali:	Catasto Fabbricati, F.9 n.404 sub.10		
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coeff. correttivi	Sup. comm.
Locali abitativi con accessori	224,60	100%	224,60
Balconi	21,1	25%	5,28
Porticati	19,67	30%	5,90
Veranda	4,00	60%	2,40
Superficie commerciale, m²			238,18

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 giardino	900,00	238,18	214.362,00

valore totale = € 214,362,00

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; arrotondato ad € 10.718,00;
- 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 € 196.144,00

VALORE LOTTO -1- arrotondato

€ 196.000,00 (euro centonovantaseimila/00)

4. ALLEGATI

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