
TRIBUNALE DI CUNEO

PROCEDURA N. 14/2023 LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

NEI CONFRONTI DI XXX XXX

PRIVACY

PERIZIA IMMOBILIARE - LOTTO N. 4 B- FABBRICATI E TERRENI
AGRICOLI – IN VIA PRADEBONI 24 , PEVERAGNO



GIUDICE DELEGATO: Dott. Rodolfo Magri'

CURATORE: Dott.ssa Donatella Bono

PERITO TECNICO: Arch Giacomo Rellecke Nasi

SOMMARIO

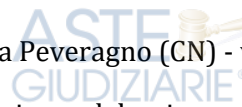
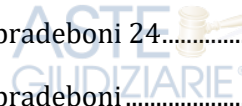
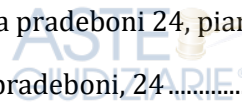
PROCEDURA N. 14/2023 LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.....	1
PERIZIA IMMOBILIARE - LOTTO N. 4 B- fabbricati e terreni agricoli – IN VIA pradeboni 24 , PEVERAGNO ...	1
Incarico	6
Premessa.....	6
Lotto 4 B	7
Descrizione.....	7
Bene N° 03 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T	7
Bene N° 05 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni, 24	8
Bene N° 06 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni 24.....	8
Bene N° 07 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni	8
Bene N° 08 – ex vasca d’acqua - tettoia ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	9
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni	9
Bene N° 14 -17 Terreni ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	9
Titolarità.....	10
Bene N° 03 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T	10
Bene N° 05 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni, 24	10
Bene N° 06 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni 24.....	11
Bene N° 07 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	11
Bene N° 08 – ex vasca d’acqua-tettoia ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	12
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni	12
Bene N° 14-17 - Terreni agricoli ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	13
Confini	13
Bene N° 03 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T	13
Bene N° 05 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni, 24	13
Bene N° 06 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni 24.....	14
Bene N° 07 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni	14
Bene N° 08 – ex vasca d’acqua-tettoia ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	14
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni	14
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	15
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	15



Consistenza	15
Bene N° 03 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T (p.915 S.2).....	15
Bene N° 05 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni, 24 (P.1490 S.2).....	16
Bene N° 06 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni 24 (p.1586 S.1)	16
Bene N° 07 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni (p.1589 S.1).....	16
Bene N° 08 - Ex vasca d'acqua - tettoia ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni (p.863).....	17
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni (p.865).....	17
Bene N° 14 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni (p.1151).....	17
Bene N° 17 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni (p.1587).....	18
Dati Catastali.....	18
Bene N° 03 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T	18
Bene N° 05 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni, 24	18
Bene N° 06 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni 24.....	19
Bene N° 07 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	19
Bene N° 08 - ex vasca d'acqua-tettoia ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	19
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni	20
Bene N° 14-17 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	20
Precisazioni.....	20
Bene N° 03 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T	20
Bene N° 06 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni 24.....	20
Bene N° 07 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni	21
Bene N° 08 - ex vasca d'acqua-tettoia ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	21
Bene N° 14-17 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	21
Stato conservativo.....	21
Bene N° 03 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T	21
Bene N° 05 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni, 24	21
Bene N° 06 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni 24.....	21
Bene N° 07 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni	21
Bene N° 08 - ex vasca d'acqua - tettoia ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	22
Bene N° 14-17 - terreni in Peveragno (CN) - via pradeboni.....	22



Parti Comuni.....	22
Bene N° 03 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T	22
Bene N° 05 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni, 24	22
Bene N° 06 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni 24.....	22
Bene N° 07 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni	22
Bene N° 08-10-14-17 - ex vasca e terreni a Peveragno (CN) - via pradeboni	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Bene N° 03 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T	23
Bene N° 05 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni, 24.....	23
Bene N° 06 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni 24.....	23
Bene N° 07 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni	23
Bene N° 08 - ex vasca d'acqua-tettoia ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	23
Bene N° 14-17 - Terreni agricoli ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Bene N° 03 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T	23
Bene N° 05 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni, 24	24
Bene N° 06 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni 24.....	24
Bene N° 07 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	24
Bene N° 08 - ex vasca - tettoia ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	24
Stato di occupazione.....	24
Bene N° 03 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T	24
Bene N° 05 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni, 24	24
Bene N° 06 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni 24.....	24
Bene N° 07 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni	25
Bene N° 08 - ex vasca d'acqua-tettoia ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	25
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni	25
Bene N° 14-17 - Terreni agricoli ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni	25
Provenienze Ventennali.....	25
Bene N° 03 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T	25
Bene N° 05 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni, 24	26



Bene N° 06 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni 24.....	28
Bene N° 07 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	29
Bene N° 08 -10 – ex vasca d0acqua-tettoia e terreni ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	30
Bene N° 14-17 – terreni agricoli ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	32
Bene N° 03-05-06-07-08-10-14-17 – Fabbricati E TERRENI AGRICOLI ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	32
Normativa urbanistica.....	32
Bene N° 03 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T.....	32
Bene N° 05 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni, 24.....	32
Bene N° 06 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni 24.....	33
Bene N° 07 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	33
Bene N° 08 – EX VASCA D’ACQUA-TETOTIA ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	33
Bene N° 10- 14-17- Terreni agricoli ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	33
Regolarità edilizia.....	33
Bene N° 03 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T.....	33
Bene N° 05 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni, 24.....	34
Bene N° 06 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni 24.....	34
Bene N° 07 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	35
Bene N° 08 – ex vasca d’acqua-tettoia ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	35
Bene N° 14-17 – Terreni agricoli ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	36
Vincoli od oneri condominiali.....	36
Bene N° 03 - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T.....	36
Bene N° 05 - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni, 24.....	36
Bene N° 06 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni 24.....	36
Bene N° 07 - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	37
Bene N° 08 – EX VASCA D’ACQUA-TETTOIA ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	37
Bene N° 14-17- Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni.....	37
Stima / Formazione lotti.....	38

INCARICO

Il sottoscritto architetto Giacomo Rellecke Nasi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Cuneo al n. 1632, con studio in VICOFORTE Piazza Carlo Emanuele I, 29, è stato incaricato dal Curatore della Liquidazione Giudiziale dott.ssa Donatella Bono della procedura n. 14/2023 di XXX XXX

PREMESSA

Il LOTTO N. 4 B è costituito da numero 8 beni immobili:

Il valore periziato riguarda solo l'immobile e sono ESCLUSI da tale valore i beni mobili

LOTTO 4 B

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 03** - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T
- **Bene N° 05** - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni, 24
- **Bene N° 06** - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni 24
- **Bene N° 07** - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via pradeboni
- **Bene N° 08** - Ex vasca d'acqua-tettoia ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni

(Allegato n. 1- Verbale di sopralluogo)

BENE N° 03 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24, PIANO T

Trattasi di basso fabbricato ad uso deposito chiuso su tre lati con angolo forno a legna posizionato vicino al fabbricato di civile abitazione (sub.1) insistente sulla stessa particella 915.

Questo immobile non è autorizzato, risulta abusivo ai fini autorizzativi in comune ma è stato comunque accatastato.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Fg. 33 Part. 915 Sub. 2



BENE N° 05 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 24

Trattasi di basso fabbricato ad uso pollaio con relativa tettoia attinente realizzato in tempi incerti con mattoni di diversa tipologia in modo abbastanza precario con struttura della copertura in legno rivestita da tegole. Il pollaio, così è la sua attuale funzione, è distinto per un locale piccolo chiuso su 4 lati e una tettoia pertinenziale aperta su 2 lati.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Fg. 33 Part. 1490 sub 2

BENE N° 06 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24

Trattasi di tettoia realizzata con orditura in legno sia per la copertura che per i pilastri i quali appoggiano, si presume, su plinti dedicati e sottostante la copertura, a pavimento, vi è una soletta in calcestruzzo. Realizzazione accatastata ma non autorizzata e i materiali non fanno presupporre ante 67, in comune nulla è stato rilevato come pratica autorizzativa alla sua realizzazione.

Tale struttura verte in prossimità di una vecchia vasca di cemento e una piccola parte di essa viene coperta dalla tettoia stessa.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Fg. 33 Part. 1586 sub.1

BENE N° 07 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Trattasi di tettoia distinta da due quote di altezza differenti. Costituita da struttura lignea con utilizzo di puntelli da ponteggio per sorreggere alcune parti della struttura della copertura rivestita da lamiera grecata, libera sui quattro lati e utilizzata come deposito legnaia.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Fg. 33 Part. 1589 sub.1



BENE N° 08 - EX VASCA D'ACQUA - TETTOIA UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Trattasi in origine di una vasca di cemento di convogliamento dell'acqua dal torrente tramite tubazione (part. 864) che portava al vecchio mulino. Ora però la vasca è stata modificata senza autorizzazione comunale e paesaggistica da parte del soggetto debitore realizzando delle aperture sui fianchi, lato EST, per accedere con i propri mezzi da lavoro realizzando anche una tettoia con struttura lignea ad uso quindi di tettoia. Tale tettoia è stata oggetto di incendio e resa inagibile dai vigili del fuoco (Giugno 2022) e tutt'ora vige tale situazione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Fg. 33 Part. 863

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Trattasi di terreno limitrofo, fronte alla ex vasca di captazione dell'acqua dal torrente Josina.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Fg. 33 Part. 865

BENE N° 14 -17 TERRENI UBICATI A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Trattasi di terreni a coltivazione e irrigui agricoli attinenti al LOTTO 4 perchè confinanti con gli altri beni indicati sempre nel LOTTO 4.

Per i beni in questione non sono stati effettuati accesso forzoso.

Fg. 33 Part. 241-246-490-865-1151-1221-1235-1587-1588

BENE N° 03 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24, PIANO T

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- XXX XXX (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: XXX
Partita IVA: 02589280045
VIA PRADEBONI, 18
12016 - PEVERAGNO (CN)

nonché ai seguenti comproprietari non debitori:

- XXX XXX (Proprietà 2/3)
Codice fiscale: XXX
VIA PRADEBONI
PEVERAGNO (CN)
Nato/a a Cuneo il 23/10/1972

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXX XXX (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al momento della perizia viene indicata la sola quota del soggetto debitore in vendita

BENE N° 05 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 24

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- XXX XXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXX
Partita IVA: 02589280045
VIA PRADEBONI, 18
12016 - PEVERAGNO (CN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXX XXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Si precisa che il fabbricato sussiste interamente, senza area pertinenziale esterna attorno, su particella n. 1587 facente anch'essa parte del LOTTO 4

BENE N° 06 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- XXX XXX (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: XXX
Partita IVA: 02589280045
VIA PRADEBONI, 18
12016 - PEVERAGNO (CN)

nonché ai seguenti comproprietari non debitori:

- XXX XXX (Proprietà 2/3)
Codice fiscale: ■■■
VIA PRADEBONI
PEVERAGNO (CN)
Nato/a a Cuneo il 23/10/1972

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXX XXX (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Al momento della perizia viene indicata la sola quota del soggetto debitore in vendita

BENE N° 07 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- XXX XXX (Proprietà 1/3)
Codice fiscale: XXX
Partita IVA: 02589280045
VIA PRADEBONI, 18
12016 - PEVERAGNO (CN)

nonché ai seguenti comproprietari non debitori:

- XXX XXX (Proprietà 2/3)
Codice fiscale: XXX
VIA PRADEBONI
PEVERAGNO (CN)
Nato/a a Cuneo il 23/10/1972

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXX XXX (Proprietà 1/3)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Viene ad oggi messo in vendita la quota pari a 1/3 della proprietà riferita al soggetto debitore.

BENE N° 08 – EX VASCA D'ACQUA-TETTOIA UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- XXX XXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXX
Partita IVA: 02589280045
VIA PRADEBONI, 18
12016 - PEVERAGNO (CN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXX XXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Comprende la vasca in origine part. 863 + Particella di terreno su cui corre interrata la tubazione di captazione part. 864 e la particella attinente fronte vasca part. 865

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- XXX XXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXX
Partita IVA: 02589280045
VIA PRADEBONI, 18
12016 - PEVERAGNO (CN)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- XXX XXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 14-17- TERRENI AGRICOLI UBICATI A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti debitori:

- XXX XXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: XXX
Partita IVA: 02589280045
VIA PRADEBONI, 18
12016 - PEVERAGNO (CN)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- XXX XXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 03 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24, PIANO T

La particella 915 su cui è ubicato oltre al fabbricato civile abitazione anche questo basso fabbricato confina come segue:

La particella 915 confina a:

- **NORD:** con particella 916 e particella 1306 (altre proprietà); part 1152 e part. 1151 (compresi nel lotto 4)
- **EST:** confina con particelle facenti parte del lotto 4, part. 1151, 1588,
- **SUD:** Confina con particella 303 (altra proprietà)
- **OVEST:** Confina con le particelle 249, 750, 751, 752 (altre proprietà)

BENE N° 05 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 24

La particella, ovvero il solo fabbricato identificato con il numero 1490 non possiede area di pertinenza e pertanto tale fabbricato insiste direttamente sulla particella identificabile al Foglio 33 Part. 1589 su tutti i lati.



BENE N° 06 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24

La particella che caratterizza la tettoia, n. 1586, confina come segue:

A NORD, EST, SUD confina con la particella 1587 poiché insediata al suo interno senza avere pertinenza di area esterna annessa alla particella in questione (1586)

A OVEST: confina la particella 865 come vasca di cemento in origine per raccolta dell'acqua poi trasformata in tettoia anch'essa.

BENE N° 07 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La particella 1589 confina come segue:

A NORD - OVEST - SUD confina con la particella 1588 poiché insiste su di essa senza area esterna pertinenziale alla particella 1589.

A EST confina con particella 863 (vasca in cemento trasformata in locale tettoia deposito)

BENE N° 08 - EX VASCA D'ACQUA-TETTOIA UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La particella 863, vasca in cemento in origine e ora tettoia, confina come segue:

A NORD part. 1587

A EST con terreno part. 865

A SUD con terreno 1588 e part 864 che individua il passaggio della tubazione 'd'adduzione acqua alla vasca dal torrente Josina.

A OVEST in parte con la tettoia part. 15898 parte con il terreno part. 1588

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

la particella 865 confina come segue:

A NORD con la tettoia part. 1586 e terreno part. 1587

A EST con il terreno part. 1587

A SUD con i terreni particelle 864 e 1587

A OVEST con la particella della vasca 863



BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La particella 1151 confina come segue:

A NORD terreno part. 1152

A EST con terreno part. 1587

A SUD con particella 1588

A OVEST con particella 915

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La particella 1587 confina come segue:

A NORD terreno part. 528

A EST con il torrente Josina

A SUD con particella 864

A OVEST con particella 864-865-1586-1490-1151-529-1152-1228-244

CONSISTENZA

(Allegato n. 2 - Relazione fotografica)

BENE N° 03 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24, PIANO T (P.915 S.2)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	51,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				62,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				62,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 05 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 24 (P.1490 S.2)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito-Pollaio	36,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,30 m	T
Totale superficie convenzionale:				36,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Costituito da un locale chiuso per il dormitorio del pollame e piccola tettoia pertinenziale

BENE N° 06 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24 (P.1586 S.1)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TETTOIA	44,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				44,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 07 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI (P.1589 S.1)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	85,00 mq	85,00 mq	1	85,00 mq	2,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				85,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 08 - EX VASCA D'ACQUA - TETTOIA UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI (P.863)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Vasca trasformata in tettoia	230,00 mq	235,00 mq	1	235,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				235,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				235,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'attuale tettoia è abusiva, la superficie si riferisce all'area della vasca e attuale area coperta. In origine vi era una vasca di raccolta d'acqua per servire un mulino come fabbricato rurale e quindi accessorio ad esso con la relativa condotta interrata di captazione dal torrente Josina alla vasca.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI (P.865)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	130,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				130,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				130,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI (P.1151)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO	117,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				117,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				117,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.



BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI (P.1587)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO	6899,00 mq	689900 mq	1	6899,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				6899,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				6899,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

(Allegato n. 3- Visure Planimetriche e Catastali)

BENE N° 03 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	915	2		C7	2	51 mq	62 mq	14,75 €	T	915

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, si riscontra che l'immobile è conforme catastalmente ma risulta abusivo senza autorizzazione all'edificazione.

BENE N° 05 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 24

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1490	2		C7	2	36 mq	43 mq mq	10,41 €	T	1490

Corrispondenza catastale

Si precisa che vi è congruità catastale a seguito del sopralluogo effettuato.



BENE N° 06 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	1586	1		C7	3	44 mq	46 mq	12,73 €	T	1586	

Corrispondenza catastale

Si riscontra che vi è congruità catastale tra lo stato dei luoghi, a seguito di sopralluogo effettuato dal sottoscritto CTU, e la planimetria catastale. Si precisa che a livello urbanistico invece risulta non autorizzato - abusivo.

BENE N° 07 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	1589	1		C7	2	85 mq	89 mq	24,58 €	T	1589	

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si riscontra che vi è congruenza tra lo stato di fatto e quello accatastato. Si precisa però che tale bene immobile, tettoia, non risulta essere autorizzata - abusiva.

BENE N° 08 - EX VASCA D'ACQUA-TETTOIA UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	33	863			EU		235 mq		1 €	T	863	

Corrispondenza catastale

Per quanto riguarda la particella 864 e 865 vi è congruità catastale mentre per la particella 863, su cui sussiste l'ex vasca in cemento, si vuole precisare che a catasto viene identificata come area poichè la vasca era ad uso agricolo, accessorio ad un molino. Dobbiamo considerare che la tettoia abusiva e dichiarata anche pericolosa e inagibile post incendio deve essere demolita.



BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	865				Prato irriguo	3	0130 mq	0,7 €	0,57 €	865

Corrispondenza catastale

Vi è congruità catastale tra lo stato dei luoghi e quanto indicato in visura.

BENE N° 14-17- TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
33	1151				Area rurale		117 mq			1151
33	1587				Seminativo	3	6899 mq	21,38 €	26,72 €	1587

Corrispondenza catastale

Vi è congruità catastale tra lo stato dei luoghi e quanto indicato al catasto.

PRECISAZIONI

BENE N° 03 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24, PIANO T

L'immobile risulta abusivo, non autorizzato e non sanabile secondo le attuali normative e vincoli presenti. Sarà cura dell'acquirente interfacciarsi con l'ufficio tecnico comunale per provvedere alla demolizione o in caso nuove normative al momento dell'acquisizione valutare con l'ente come comportarsi.

Si precisa inoltre che il bene sussiste sulla particella 915 su cui è ubicato la civile abitazione (LOTTO 4 A) e finchè il basso fabbricato esisterà vige il diritto di passaggio per accedervi.

BENE N° 06 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24

Questa tettoia (part. 1586) e la tettoia limitrofa (particelle 863-865) sono state soggette ad incendio (visibile la carbonizzazione dei legni dalle foto) e non autorizzate alla realizzazione nè dalla commissione del paesaggio nè dal comune poichè ricadono nella fascia dei 150 mt. dal Torrente Josina sono oggetto di

demolizione per regolare la situazione secondo le normative in vigore attualmente.

BENE N° 07 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Si precisa che la tettoia identificata con la particella 1589 non possiede area pertinenziale attorno ma sussiste direttamente sulla particella identificata con il num.1588 e pertanto finchè esisterà la tettoia sussisterà il diritto di passaggio per accedervi all'utilizzo.

BENE N° 08 - EX VASCA D'ACQUA-TETTOIA UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La vasca in cemento modificata con relativa copertura dal soggetto debitore non detiene autorizzazioni in merito e pertanto è necessaria la demolizione oltre alla dichiarazione dei vigili e del comune per l'inagibilità e l'utilizzo per pericolosità di cedimento.

BENE N° 14-17- TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Una servitù di passaggio interrata della condotta d'acqua per l'irrigazione dei campi passando sotto le particelle 1588-915.

Altra servitù per passaggio su sentiero per uso agricolo passante su particella 490-1588-1151-1587-1152.

Ulteriore servitù di passaggio sulla particella 1151 per accedere alle particelle 915, 1588, 1589, 490

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 03 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24, PIANO T

Il basso fabbricato, chiuso su tre lati, realizzato con struttura in cemento armato necessita di una manutenzione ordinaria per una pulizia e riordino dell'area.

BENE N° 05 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 24

Il fabbricato si trova in stato sufficiente relativamente per la sua destinazione d'uso di pollaio, necessita di manutenzione ordinaria quanto prima.

BENE N° 06 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24

La struttura ad uso tettoia necessita la sostituzione di alcuni elementi strutturali lignei poichè soggetti all'incendio subito nel Giugno 2022

BENE N° 07 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La tettoia, per la sua funzione di protezione della legnaia dalle intemperie, si presenta in uno stato precario poichè vi sono anche dei puntelli da ponteggio che sorreggono i travi della copertura. Necessita però intervento di manutenzione ordinaria ma detto questo si ricorda che secondo le leggi attuali in vigore e visto il vincolo della distanza da mantenere di 150 mt dal torrente Josina, tale tettoia risulta abusiva e non attualmente sanabile.



BENE N° 08 – EX VASCA D'ACQUA – TETTOIA UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Lo stato di conservazione della tettoia abusiva è precario e pericolante a causa dell'incendio subito e anche dichiarata inagibile dal verbale dei vigili. Necessità un intervento di messa in sicurezza con la demolizione e smaltimento dei materiali deteriorati.

BENE N° 14-17 – TERRENI IN PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Lo stato di conservazione dei terreni è buono, non vi sono elementi evidenziati dalle ricerche e sopralluogo in merito.

PARTI COMUNI

BENE N° 03 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24, PIANO T

Si può riscontrare che l'immobile è di comproprietà con soggetto terzo che detiene i 2/3 della proprietà del basso fabbricato.

BENE N° 05 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 24

Non vi sono argomenti da indicare su parti comuni.

BENE N° 06 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24

Gestione dell'immobile in riferimento alle quote di comproprietà con i vari soggetti proprietari.

BENE N° 07 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La tettoia, essendo in comproprietà di soggetto terzo per i 2/3, si precisa che è condivisa e non si ha l'esclusività di utilizzo.

BENE N° 08-10-14-17 – EX VASCA E TERRENI A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Sono beni di piena proprietà del soggetto debitore, non vi sono parti comuni in merito.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

(Allegato n.5 – contratto captazione acqua)



BENE N° 03 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24, PIANO T

Le servitù e usi presenti, a parte la comproprietà, sono riferiti alla particella graffata 915 come indicato già per l'immobile di civile abitazione ubicato anch'esso sulla stessa particella n., 915.

BENE N° 05 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 24

Si può indicare che vi è diritto di passaggio sulla particella 1587 per potervi accedere dalla strada perchè altrimenti rimarrebbe precluso all'interno della stessa particella .

BENE N° 06 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24

Non sono state rilevati particolari servitù se non il diritto di passaggio sulla particella di terreno n, 1587 per potervi accedere.

BENE N° 07 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Si precisa che sulla particella di terreno (part. 1588) su cui insiste il fabbricato (part. 1589) è soggetto a servitù di passaggio sia per raggiungere la stessa tettoia (part. 1589) ma anche è soggetto a servitù di passaggio mezzi agricoli e della condotta sotterranea e intubata del torrente Josina

BENE N° 08 - EX VASCA D'ACQUA-TETTOIA UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La particella 864 ha il diritto di servitù di passaggio condotta dell'acqua interrata che dal torrente porta alla vasca. Questo quanto dichiarato nell'atto di compravendita del 2002 e non vi sono altre scritture dopo questa che dichiarano aggiornamenti in merito

BENE N° 14-17 - TERRENI AGRICOLI UBICATI A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Servitù di passaggio lungo confine tra particella 1221 - 241- 1235 - 1587 -490 - 1151 - 1588

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 03 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24, PIANO T

Il basso fabbricato, chiuso su tre lati con tamponamenti in laterizio intonacati mentre la struttura è in cemento armato. La struttura per la copertura è con leggera travatura in legno e la copertura è caratterizzata da pannelli coibentanti e rivestiti da lamiera grecata colore testa di moro. Presente un impianto elettrico obsoleto e un forno a legna realizzato in muratura.



BENE N° 05 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 24

IL basso fabbricato risulta essere realizzato su una platea in cemento armato e dalla quale si innalzano due tramezzi di più recente realizzazione intonacati rispetto alle pareti interne che delimitano il locale realizzato con mattoni pieni lasciati a vista. Mentre i pilastri che sorreggono la tettoia attinente sono realizzati in mattoni e alcune pile con mattoni forati e altre con mattoni pieni. La copertura è realizzata con orditura in legno e rivestimento in tegole.

Non vi è una data precisa di realizzazione, vedendo i materiali sembra aver subito alcuni interventi, magari di risanamento in diversi momenti.

BENE N° 06 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24

Struttura lignea, essenza di castagno sia per i pilastri che per le travi che costituiscono la copertura. Il rivestimento del tetto è in tegole. Tettoia aperta sui lati.

BENE N° 07 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La struttura lignea è posata a terra ma non si ha certezza se sono stati fatti dei basamenti in cemento per ogni pilastro di legno o solamente conficcati nel terreno direttamente per stabilizzare la struttura in sè. Il rivestimento della copertura è semplice lamiera grecata inchiodata.

BENE N° 08 - EX VASCA - TETTOIA UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La tettoia realizzata abusivamente sulla vasca di raccolta dell'acqua è realizzata con struttura in legno e copertura rivestita con fogli di lamiera grecata. La stessa vasca ha subito tagli strutturali sul fianco EST per far accedere i mezzi del soggetto debitore, senza alcuna autorizzazione, realizzando anche nuove opere in cemento armato per rinforzare la struttura dai tagli eseguiti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 03 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24, PIANO T

Il basso fabbricato risulta essere occupato da cose di soggetti terzi e utilizzato anche dal comproprietario avente i 2/3 della proprietà.

BENE N° 05 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 24

Il basso fabbricato risulta essere occupato da animali del soggetto debitore.

BENE N° 06 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24

La tettoia risulta ad oggi occupata da materiale di soggetti terzi - comproprietario.



BENE N° 07 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La tettoia essendo in comproprietà con soggetto terzo è attualmente utilizzata e occupata da materiale tra cui legna e mezzi per tagliarla. Nella valutazione non vengono compresi i beni mobili sottostanti la tettoia.

BENE N° 08 - EX VASCA D'ACQUA-TETTOIA UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La tettoia, dichiarata non agibile è comunque occupata da materiale e utilizzata dal soggetto debitore.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 14-17- TERRENI AGRICOLI UBICATI A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Risultano occupati / utilizzati dal soggetto debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

(Allegato n.4 - Visure ipotecarie e Atti di Provenienza)

BENE N° 03 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/2014 al 09/05/2017	[REDACTED]	ATTO PER CAUSA DI MORTE- Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUBBLICO UFFICIALE	12/06/2014	1015	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	21/08/2014	7190	5793
Dal 09/05/2017 al 31/10/2018	[REDACTED]	ATTO GIUDIZIARIO-DECRETO TRASFERIMENTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI CUNEO	31/10/2018	1807	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



	[REDACTED]	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	18/12/2018	11471	8641
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/05/2020 a OGGI	[REDACTED]	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GROSSO IVO	20/05/2020	96340	24134
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	11/06/2020	4377	3351
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

L'immobile sussiste sulla particella 915 e quindi sulla provenienza della stessa. Si precisa che tale basso fabbricato è stato realizzato senza alcuna autorizzazione comunale e a catasto il soggetto debitore detiene 1/3 della proprietà

BENE N° 05 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 24

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/2014 al 16/03/2017	[REDACTED]	DENUNCIA DI SUCCESSIONE GIORGIS MARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UU	12/06/2014	1015	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 16/03/2017 al 31/10/2018	[REDACTED]	DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUBBLICO UFFICIALE TRIB CUNEO	18/12/2018	1807	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	18/12/2018	11471	8641
Dal 20/05/2020 a OGGI	[REDACTED]	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO IVO GROSSO	20/05/2020	96340	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	11/06/2020	4377	3351

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

La particella 1490 è frutto derivante dalla variazione delle particelle 247 e part. 1229 le quali hanno generato oltre alla part. 1490 anche la particella 1587-1588-1589-1586-1490. Inoltre la particella 1490, fabbricato ad uso pollaio, è stata creata nel 2011.



BENE N° 06 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/2014 al 16/03/2017	[REDACTED]	DENUNCIA DI SUCCESSIONE GIORGIS MARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUBBLICO UFFICIALE CUNEO			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 31/10/2018 a OGGI	[REDACTED]	DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
TRIBUNALE DI CUNEO	31/10/2018			1807	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI CUNEO	18/12/2018			8641	11471
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta variata.



BENE N° 07 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/02/2014 al 16/03/2017	[REDACTED]	DENUNCIA DI SUCCESSIONE GIORGIS MARIA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUBBLICO UFFICIALE	12/06/2014	1015	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	21/08/2014	7190	5793
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 31/10/2018 a OGGI	[REDACTED]	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
TRIBUNALE DI CUNEO	31/10/2018			1807	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI CUNEO	18/12/2018			11471	8641
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



BENE N° 08 -10 – EX VASCA DOACQUA-TETTOIA E TERRENI UBICATI A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/05/2002 a OGGI	[REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GROSSO IVO	15/05/2022	72705	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	12/06/2022	4912	3778
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

BENE N° 14-17 – TERRENI AGRICOLI UBICATI A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Periodo	Proprietà	Atti			
Del 12/06/2014	[REDACTED]	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Pubblico ufficiale Cuneo	12/06/2014	1015	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	21/08/2014	7190	5793
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Periodo	Proprietà	Atti			
Del 20/05/2020	[REDACTED]	ATTO DENUNCIA DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ivo Grosso	20/05/2020	96340	24134
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	11/06/2020	4377	3351
		Registrazione			
Dal 20/05/2020 a OGGI	[REDACTED]	DIVISIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO IVO GROSSO	20/05/2020	96340	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	11/06/2020	4377	3351
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

(Allegato n.4 – Visure ipotecarie e Atti di Provenienza)

BENE N° 03-05-06-07-08-10-14-17 – FABBRICATI E TERRENI AGRICOLI UBICATI A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 16/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a CUNEO il 02/10/2023

Reg. gen. 9142 - Reg. part. 7516

Quota: 1/1

A favore di MASSA DEI CREDITORI DI XXX XXX IN LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Contro XXX XXX

Note: Lo scrivente precisa che al momento della vendita del presente LOTTO N. 2 sarà necessario procedere con una RESTIZIONE DEI BENI poichè tale sentenza dichiarativa di apertura della liquidazione Giudiziale comprendere molti altri beni immobili non compresi nel lotto 2.

NORMATIVA URBANISTICA

(Allegato n. 6 – Piano Regolatore – PRG)

BENE N° 03 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24, PIANO T

Secondo il PRG del comune di Peveragno l'immobile ricade in zona E: agricola e produttiva secondo Art. 23; zona Montana; Classi I secondo art. 36e acustica 3.

Tenendo conto anche che il fabbricato ricade nella fascia dei 150 mt. dal torrente Josina per il quale vi è vincolo edificatorio e che tale basso fabbricato non è stato autorizzato dal Comune per la sua realizzazione, secondo le normative attuali, è oggetto di demolizione senza possibilità di sanatoria anche per il non rispetto delle distanze dal fabbricato civile Sub.1 Part. 915

BENE N° 05 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 24

Secondo il PRG del comune di Peveragno l'immobile ricade in zona E: agricola e produttiva secondo Art. 23; zona Montana; Classi I secondo art. 36e acustica 3.

Tenendo conto anche che il fabbricato ricade nella fascia dei 150 mt. dal torrente Josina per il quale vi è vincolo edificatorio oltre al consenso della commissione paesaggistica per le realizzazioni ex nove.



BENE N° 06 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24

Secondo il PRG del comune di Peveragno l'immobile ricade in zona E: agricola e produttiva secondo Art. 23; zona Montana; Classi I secondo art. 36e acustica 3.

Tenendo conto anche che il fabbricato ricade nella fascia dei 150 mt. dal torrente Josina per il quale vi è vincolo edificatorio oltre al consenso della commissione paesaggistica per le realizzazioni ex nove.

BENE N° 07 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Secondo il PRG del comune di Peveragno l'immobile ricade in zona E: agricola e produttiva secondo Art. 23; zona Montana; Classi I secondo art. 36e acustica 3.

Tenendo conto anche che il fabbricato ricade nella fascia dei 150 mt. dal torrente Josina per il quale vi è vincolo edificatorio oltre al consenso della commissione paesaggistica per le realizzazioni ex nove.

BENE N° 08 - EX VASCA D'ACQUA-TETOTIA UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Secondo il PRG del comune di Peveragno l'immobile ricade in zona E: agricola e produttiva secondo Art. 23; zona Montana; Classi I secondo art. 36e acustica 3.

Tenendo conto anche che il fabbricato ricade nella fascia dei 150 mt. dal torrente Josina per il quale vi è vincolo edificatorio oltre al consenso della commissione paesaggistica per le realizzazioni ex nove.

BENE N° 10- 14-17- TERRENI AGRICOLI UBICATI A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Secondo il PRG del comune di Peveragno l'immobile ricade in zona E: agricola e produttiva secondo Art. 23; zona Montana; Classi I secondo art. 36e acustica 3.

REGOLARITÀ EDILIZIA

(Allegato n. 7 - Pratiche Edilizie)

BENE N° 03 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24, PIANO T

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

IL basso fabbricato **risulta essere abusivo**, senza autorizzazioni, secondo le attuali normative vigenti comunali non è possibile sanare il bene ma è oggetto di demolizione poiché non rispetta anche le distanze minime tra altri edifici.

Ai fini del trasferimento del bene all'interno del LOTTO 4 non necessita di APE poichè non ricade nella categoria soggetta.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 05 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 24

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito incontri in comune, presso l'ufficio tecnico del Comune di Peveragno, non sono state rilevate pratiche edilizie in merito alla realizzazione del basso fabbricato - pollaio.

Si può presupporre che l'origine del basso fabbricato possa essere ante '67 come dichiarato dalle parti e probabilmente rinnovato con manutenzione ordinaria negli anni che ha dato oggi una visione costruttiva differente tra pareti esterne-interne e pilastri.

Tale fabbricato non è soggetto di A.P.E.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ad oggi, se si prende per buono la realizzazione ante '67 dichiarato dalle parti per il materiale di costruzione utilizzato per la parte di mattoni a vista si può considerare corrispondente fino a prova contraria.

BENE N° 06 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile non risulta essere realizzato ante '67 e non vi sono pratiche edilizie in comune che ne attestino la conformità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Ad oggi, secondo le attuali normative vigenti, **la tettoia risulta essere abusiva** e non sanabile per il vincolo paesaggistico fascia dei 150 mt dal Torrente Josina. La tettoia dovrà essere demolita con relativo smaltimento dei rifiuti dal soggetto acquirente.

BENE N° 07 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La tettoia non ha pratiche edilizie che ne giustifichino la sua realizzazione. Il bene, non è soggetto a redazione di A.P.E.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non vi è corrispondenza poichè non vi sono pratiche edilizie in merito. **Il bene risulta abusivo** e secondo le attuali normative vigenti e vincolo fascia rispetto dal torrente Josina non è sanabile l'opera realizzata.

BENE N° 08 - EX VASCA D'ACQUA-TETTOIA UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Si può presumere che la vasca di raccolta, quella in origine, fosse ante '67 ma che tutti gli interventi successivi e modifiche eseguite sono state eseguite dal soggetto debitore senza alcuna autorizzazione paesaggistica ed edilizia. L'immobile non è soggetto ad A.P.E.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non vi è congruità edilizia per opere di trasformazione del bene con differenza destinazione d'uso oltre alla copertura realizzata senza alcun permesso. Ad oggi, secondo le attuali normative vigenti, tali interventi abusivi sono oggetto di demolizione.

BENE N° 14-17 – TERRENI AGRICOLI UBICATI A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Questi beni riguardano terreni agricoli e non sono oggetto di pratiche edilizie salvo per i fabbricati sopra menzionati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 03 - DEPOSITO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24, PIANO T

A carico dell'acquirente rimane l'onere del costo di demolizione del manufatto interagendo con l'ente comunale insieme ai comproprietari delle altre rispettive quote di proprietà.

BENE N° 05 - POLLAIO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 24

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 06 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI 24

Sarà a carico dell'acquirente gestire la pratica di demolizione e smaltimento delle macerie. Salvo differenti normative al momento del trasferimento del bene all'acquirente.



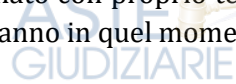
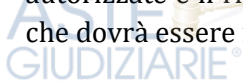
BENE N° 07 - TETTOIA UBICATA A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Rimarrà a carico dell'acquirente regolarizzare la situazione ai fini edilizi dell'opera , al momento con la demolizione e smaltimento macerie.



BENE N° 08 - EX VASCA D'ACQUA-TETTOIA UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

A carico dell'acquirente sarà la regolarizzazione del manufatto, ad oggi, con la demolizione delle opere non autorizzate e il ripristino dell'area. Tutto meglio sarà visionato con proprio tecnico e comune al momento che dovrà essere regolarizzata secondo le normative che saranno in quel momento in vigore.



BENE N° 14-17- TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il sottoscritto perito Arch. Giacomo Rellecke Nasi ha periziato i beni suddividendoli in diversi lotti per rendere una più agevole valutazione e quindi una miglior capitalizzazione nella vendita dei beni che sono localizzati in zone diverse e con diversa destinazione d'uso.

Il valore commerciale dei beni periziati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

LOTTO 4 B

- **Bene N° 03** - Deposito ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T
Trattasi di basso fabbricato ad uso deposito chiuso su tre lati con angolo forno a legna posizionato vicino al fabbricato di civile abitazione (sub.1) insistente sulla stessa particella 915.

Questo immobile non è autorizzato, risulta abusivo ai fini autorizzativi in comune ma è stato accatastato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 915, Sub. 2, Categoria C7, Graffato 915

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Con riguardo al sopralluoghi eseguiti, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto, al suo stato di manutenzione, all'ubicazione nonché alla sua esposizione, avendo potuto visionare le unità immobiliari nel modo migliore possibile e tenendo conto delle caratteristiche riscontrate, con riferimento alla superficie commerciale sopra indicata e calcolata, lo scrivente ritiene di indicare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato, adottando un criterio di stima secondo la norma UNI 11612 del 2015 su elementi oggettivi e da fonti ufficiali, giustificabili, considerando un valore medio di mercato della zona in cui è ubicato il bene immobile. I parametri di riferimento, O.M.I., Borsino Immobiliare e Immobiliare.it sono stati rilevati in data 27/02/2024

Si precisa che il valore della quota pari 1/3, oggi oggetto di vendita, ma anche fosse l'intera proprietà è pari zero poiché deve assorbire il costo della demolizione e smaltimento macerie.

Valore rilevato del bene per la quota in vendita: € 4.951,32 - costo demolizione = 0,0 €



- **Bene N° 05** - Pollaio ubicato a Peveragno (CN) - via Pradeboni, 24

Trattasi di basso fabbricato ad uso pollaio con relativa tettoia attinente realizzato in tempi incerti con mattoni di diversa tipologia in modo abbastanza precario con struttura di copertura in legno rivestita da tegole. Il pollaio, così è la sua attuale funzione, è distinto per un locale piccolo chiuso su 4 lati e una tettoia pertinenziale aperta su 2 lati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1490, Sub. 2, Categoria C7, Graffato 1490

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Con riguardo al sopralluoghi eseguiti, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto, al suo stato di manutenzione, all'ubicazione nonché alla sua esposizione, avendo potuto visionare le unità immobiliari nel modo migliore possibile e tenendo conto delle caratteristiche riscontrate, con riferimento alla superficie commerciale sopra indicata e calcolata, lo scrivente ritiene di indicare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato, adottando un criterio di stima secondo la norma UNI 11612 del 2015 su elementi oggettivi e da fonti ufficiali, giustificabili, considerando un valore medio di mercato della zona in cui è ubicato il bene immobile. I parametri di riferimento, O.M.I., Borsino Immobiliare e Immobiliare.it sono stati rilevati in data 27/02/2024

Valore di stima del bene: € 8.712,00 + oneri di legge

- **Bene N° 06** - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via Pradeboni 24

Trattasi di tettoia realizzata con orditura in legno su la copertura che i pilastri i quali appoggiano, si presume su plinti dedicati e sottostante la copertura, a pavimento, vi è una soletta in calcestruzzo. Realizzazione accatastata ma non autorizzata e i materiali non fanno presupporre ante 67, in comune nulla è stato rilevato come pratica autorizzativa alla sua realizzazione. Tale struttura verte in prossimità di una vecchia vasca di cemento e una piccola parte di essa viene coperta dalla tettoia stessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1586, Sub. 1, Categoria C7, Graffato 1586

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Con riguardo al sopralluoghi eseguiti, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto, al suo stato di manutenzione, all'ubicazione nonché alla sua esposizione, avendo potuto visionare le unità immobiliari nel modo migliore possibile e tenendo conto delle caratteristiche riscontrate, con riferimento alla superficie commerciale sopra indicata e calcolata, lo scrivente ritiene di indicare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato, adottando un criterio di stima secondo la norma UNI 11612 del 2015 su elementi oggettivi e da fonti ufficiali, giustificabili, considerando un valore medio di mercato della zona in cui è ubicato il bene immobile. I parametri di riferimento, O.M.I., Borsino Immobiliare e Immobiliare.it sono stati rilevati in data 27/02/2024

Valore rilevato del bene pari a € 3.545,78 per la quota in vendita ma considerando il fabbricato abusivo e il costo per la demolizione al fine di sanare la situazione, il valore della quota è pari a 0,0 €

IL valore della quota pari a 1/3 del bene è valutata pari a Zero per il costo necessario a provvedere alla regolarizzazione del bene, ad oggi, tramite demolizione.



- **Bene N° 07** - Tettoia ubicata a Peveragno (CN) - via Pradeboni

Trattasi di tettoia distinta da due quote di altezza differenti. Costituita da struttura lignea con utilizzo di puntelli da ponteggio per sorreggere alcune parti e copertura con lamiera grecata, libera sui quattro lati e utilizzata come deposito legnaia.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1589, Sub. 1, Categoria C7, Graffato 1589

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Con riguardo al sopralluoghi eseguiti, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto, al suo stato di manutenzione, all'ubicazione nonché alla sua esposizione, avendo potuto visionare le unità immobiliari nel modo migliore possibile e tenendo conto delle caratteristiche riscontrate, con riferimento alla superficie commerciale sopra indicata e calcolata, lo scrivente ritiene di indicare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato, adottando un criterio di stima secondo la norma UNI 11612 del 2015 su elementi oggettivi e da fonti ufficiali, giustificabili, considerando un valore medio di mercato della zona in cui è ubicato il bene immobile. I parametri di riferimento, O.M.I., Borsino Immobiliare e Immobiliare.it sono stati rilevati in data 27/02/2024

Valore di stima del bene: € 6.849,81 per la quota in vendita ma considerando il fabbricato abusivo e il costo per la demolizione al fine di sanare la situazione, il valore della quota è pari a 0,0 €

IL valore della quota pari a 1/3 del bene è valutata pari a Zero per il costo necessario a provvedere alla regolarizzazione del bene, ad oggi, tramite demolizione.

- **Bene N° 08** - Unità collabente ubicato a Peveragno (CN) - via Pradeboni

Trattasi in origine di una vasca di cemento di convogliamento dell'acqua dal torrente tramite tubazione (part. 864) che portava al vecchio mulino. Ora però la vasca è stata modificata senza autorizzazione comunale e paesaggistica da parte del soggetto debitore realizzando delle aperture sui fianchi per accedere con i mezzi e realizzata una tettoia con struttura lignea ad uso quindi di porticato. Tale tettoia è stata oggetto di incendio e resa inagibile dai vigili del fuoco e tutt'ora vige tale situazione

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 863, Categoria EU, Graffato 863

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Con riguardo al sopralluoghi eseguiti, a quanto rilevato da un esame esterno del fabbricato sopra descritto, al suo stato di manutenzione, all'ubicazione nonché alla sua esposizione, avendo potuto visionare le unità immobiliari nel modo migliore possibile e tenendo conto delle caratteristiche riscontrate, con riferimento alla superficie commerciale sopra indicata e calcolata, lo scrivente ritiene di indicare, in via prudenziale, il più probabile valore di mercato, adottando un criterio di stima secondo la norma UNI 11612 del 2015 su elementi oggettivi e da fonti ufficiali, giustificabili, considerando un valore medio di mercato della zona in cui è ubicato il bene immobile. I parametri di riferimento, O.M.I., Borsino Immobiliare e Immobiliare.it sono stati rilevati in data 15/12/2023.

Valore rilevato del bene: pari a € 47.000,00. Tale importo rilevato nella valutazione riguarda un valore nel caso di tettoia regolarizzata di quelle dimensioni ma, visto l'abusivismo, l'inagibilità dichiarata dai vigili del 06/2022, il costo della demolizione e smaltimento macerie porta al reale valore del bene pari a 0,0 €.



- **Bene N° 10-14-17** - Terreni ubicati a Peveragno (CN) - Via Pradeboni
Trattasi di terreni identificati al catasto Terreni - Fig. 33, Part. 865-1151-1587,

Valore rilevato del bene: pari a € 16.000,00 + Oneri di legge

Ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, si rende edotto che il trasferimento delle unità immobiliari avviene in assenza della dichiarazione di conformità (Di.Co.) o di rispondenza (Di.Ri.) degli impianti, dell'assenza della documentazione necessaria ai fini edilizi come menzionato in perizia e delle difformità indicate.

Di questo specifico aspetto parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 13 del citato decreto dovrà accettare il trasferimento, dando pure atto:

- Che il prezzo pattuito ha tenuto debito conto di tali rilevanze;
- Di aver visionato le unità immobiliari e le loro parti comuni e di essere a conoscenza dello stato di fatto dei luoghi;
- Di farsi carico degli oneri e delle spese necessarie per l'adeguamento degli impianti e di ogni eventuale danno a cose e/o persone che possa derivare dalla mancata conformità rispetto alla normativa in materia di sicurezza.
- Delle difformità catastali e urbanistiche da dover sanare interpellando l'ufficio tecnico del Comune per conoscere l'iter e le spese delle procedure necessarie in vigore al momento dell'intervento.

Il tutto viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, come fino ad oggi praticate o costituite in forza di titoli di proprietà e possesso, fissi ed infissi, annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, come visto e piaciuto e come sino ad oggi goduto in forza dei titoli di proprietà e del possesso.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Deprezzamento	Totale
Bene N° 03 - Deposito Peveragno (CN) - via pradeboni 24, piano T	62,00 mq	242,00 €/mq	€ 15.004,00	33,00%	-5.000,00 € Costo di demolizione	€ 0,0
Bene N° 05 - Pollaio Peveragno (CN) - via pradeboni, 24	36,00 mq	242,00 €/mq	€ 8.712,00	100,00%		€ 8.712,00
Bene N° 06 - Tettoia Peveragno (CN) - via pradeboni 24	44,00 mq	242,00 €/mq	€ 10.648,00	33,30%	- 3.545,78 € costo per demolizione rif alla quota	€ 0,0
Bene N° 07 - Tettoia Peveragno (CN) - via pradeboni	85,00 mq	242,00 €/mq	€ 20.570,00	33,30%	- € 6.849,81 costo per demolizione rif alla quota	€ 0,0
Bene N° 08 Ex Vasca - Tettoia Peveragno (CN) - via pradeboni	235,00 mq	200,00 €/mq	€ 47.000,00	100,00%	- € 47.000,00 costo per demolizione e ripristino luoghi	€ 0,0
Bene N° 10-14-17 - Terreni Peveragno (CN) - via pradeboni	7.146 mq	2,50 €/mq	€ 17.865	100%	- 10% passaggi servitù	16.000,00 €
Valore di stima:						24.712,00€

VALORE LOTTO 4 B

Valutato, arrotondando per difetto, a Euro 24.000,00 € + oneri di legge

Vicoforte, li 27/04/2024

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 - VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N° 4 - VISURE IPOTECARIE E ATTI PROVENIENZA
- ✓ N° 5 - CONTRATTO CAPTAZIONE ACQUA
- ✓ N° 6 - PIANO REGOLATORE
- ✓ N° 7 - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 8 - VALORI COMMERCIALI
- ✓ N.9 - C.D.U. TERRENI

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rellecke Nasi Giacomo