GIACOMO RELLECKE NASI
ARCHITETTO
PROGETTAZIONE - CONSULENZE TECNICHE - CERTIFICAZIONI

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

TRIBUNALE DI CUNEO

PROCEDURA N. 14/2023 LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

NEI CONFRONTI DI XXX XXX

PERIZIA IMMOBILIARE - LOTTO N. 4 A – 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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GIACOMO RELLECKE NASI
ARCHITETTO
PROGETTAZIONE - CONSULENZE TECNICHE - CERTIFICAZIONI

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

SOMMARIO

PROCEDURA N. 14/2023 LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 1
PERIZIA IMMOBILIARE - LOTTO N. 4 A – fabbricati e terreni agricoli – IN VIA pradeboni 24 , PEVERAGNO .. 1
Incarico 6
Premessa 6
Lotto 4 A 7
Descrizione 7
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 7
Bene N° 02 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 8
Bene N° 04 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18 8
Bene N° 09 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 9
Bene N° 11 – 12 -13 -15 -16 -18 - TerrenI ubicatI a Peveragno (CN) - via pradeboni 9
Titolarità 9
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 9
Bene N° 02 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 10
Bene N° 04 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18 .. 10
Bene N° 09-11-12-13-15-16-18 – Terreni agricoli ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni 11
Confini 11
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 11
Bene N° 02 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 12
Bene N° 04 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18 .. 12
Bene N° 09 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 12
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 12
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 13
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 13
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 13
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 13
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 14
Consistenza 14
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni (p.1152) 14
Bene N° 02 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni (p.915 sub) 14

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

Bene N° 04 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18 (P.1227) ... 15
Bene N° 09 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni (p.864) ... 15
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni (p.241) ... 15
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni (p.246) ... 16
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni (p.490) ... 16
Bene N° 15 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni (p.1221) ... 16
Bene N° 16 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni (p.1235) ... 17
Bene N° 18 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni (p.1588) ... 17
Dati Catastali ... 17
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni ... 17
Bene N° 02 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni ... 18
Bene N° 04 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18 .. 18
Bene N° 09 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni ... 19
Bene N° 11-12-13-15-16-18 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni ... 19
Precisazioni ... 20
Bene N° 02 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni ... 20
Bene N° 04 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18 .. 20
Bene N° 11-12-13-15-16-18 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni ... 20
Stato conservativo ... 20
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni ... 21
Bene N° 02 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni ... 21
Bene N° 04 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18 .. 21
Bene N° 09 -11-12-13-15-16-18 – terreni in Peveragno (CN) - via pradeboni ... 21
Parti Comuni ... 21
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni ... 21
Bene N° 02 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni ... 21
Bene N° 04 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18 .. 22
Bene N° 09-11-12-13-15-16-18 – ex vasca e terreni a Peveragno (CN) - via pradeboni ... 22
Servitù, censo, livello, usi civici ... 22
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni ... 22

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

Bene N° 02 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 22
Bene N° 04 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18.. 22
Bene N° 11-12-13-15-16-18 – Terreni agricoli ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni 23
Caratteristiche costruttive prevalenti 23
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 23
Bene N° 02 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 23
Bene N° 04 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18.. 24
Stato di occupazione 24
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 24
Bene N° 02 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 25
Bene N° 04 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18.. 25
Bene N° 09 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 25
Bene N° 11-12-13-15-16-18- Terreni agricoli ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni 25
Provenienze Ventennali 25
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 25
Bene N° 02 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 26
Bene N° 04 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18.. 27
Bene N° 09 – TERRENO CANALE INTTERRATO ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni 28
Bene N° 11-12-13-15-16-18 – terreni agricoli ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni 29
Formalità pregiudizievoli 30
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 30
Bene N° 02-04-09-11-12-13-15-16-18 – Fabbricati E TERRENI AGRICOLI ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni 31
Normativa urbanistica 31
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 31
Bene N° 02 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 32
Bene N° 04 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18.. 32
Bene N° 09-11-12-13-15-16-18- Terreni agricoli ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni 32
Regolarità edilizia 32
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 32
Bene N° 02 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 33

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

Bene N° 04 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18.. 34
Bene N° 11-12-13-15-16-18 – Terreni agricoli ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni 35
Vincoli od oneri condominiali 35
Bene N° 01 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 35
Bene N° 02 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 35
Bene N° 04 - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18.. 35
Bene N° 11-12-13-15-16-18 - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni 36
Stima / Formazione lotti 37

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI

Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

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 A è costituito da numero 10 beni immobili:

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

LOTTO 4 A

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 01** - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni
- **Bene N° 02** - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni
- **Bene N° 04** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18
- **Bene N° 09** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni
- **Bene N° 18** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni

DESCRIZIONE

(Allegato n. 1– Verbale di sopralluogo)

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Trattasi di abitazione civile libera su tre lati su 2 piani f.t. L'immobile non ha una proprietà recintata, la sua particella (1152) è aperta e parte di essa è soggetta a servitù di passaggio nei confronti della proprietà di terzi (part. 1306).
Al piano terreno l'immobile è caratterizzato da porticato esterno sul lato Est del fabbricato.
Internamente al piano terreno troviamo tre locali sgombero, una lavanderia, due disimpegno(corridoi) una cantina e un ripostiglio; al Piano primo si accede da scala interna e troviamo cucina - soggiorno, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio; al piano sotto tetto si accede da scala a chiocciola interna e troviamo un bagno di servizio, due locali sgombero e una porzione di sotto tetto impraticabile.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

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. 1152

BENE N° 02 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Trattasi di abitazione civile libera su quattro lati, 2 piani f.t. L'immobile non ha una proprietà recintata, la sua particella (915) è aperta e parte di essa è soggetta a servitù di passaggio (strada bianca, passaggio mezzi agricoli) + servitù di passaggio canale irriguo sotterraneo denominato Derivazione Fluviale n. CN5285 dal torrente Josina.

Al piano terreno l'immobile è caratterizzato da 3 portoni per l'accesso all'autorimessa, locale tecnico e locale deposito. Al piano primo si accede sia tramite scala esterna che scala interna e troviamo un corridoio che unisce tre camere, una sala, una cucina e un bagno; tramite scala interna accediamo al piano sotto tetto ad oggi non abitabile

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

Fg. 33 Part. 915 Sub. 1

.

BENE N° 04 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 18

Fabbricato demolito per realizzazione di un nuovo fabbricato civile abitazione (Piano casa) ad oggi rimasto in corso di costruzione, da ultimare. Realizzata la struttura grezza e la copertura con relativo piano interrato per uso autorimessa e locale tecnico. Il fabbricato è libero su 3 lati ed è contiguo con un vecchio fabbricato (cascina da recuperare).

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. 1227

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

BENE N° 09 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Trattasi di particella di terreno sotto la quale è presente tubazione di captazione dell'acqua dal torrente Josina fino alla ex vasca di raccolta (Part. 863), così specificato nell'atto di compravendita dei beni.
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Fg. 33 Part. 864

BENE N° 11 – 12 -13 -15 -16 -18 - TERRENI UBICATI A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

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

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE 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)

nonché ai seguenti comproprietari non debitori:

- XXX XXX (Usufrutto 1/2)
  Codice fiscale: XXX
  VIA PRADEBONI 17a
  PEVERAGNO (CN)
  Nato/a a Peveragno il 14/02/1960

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI

Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

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

- **XXX XXX (50 % della Proprietà + 50% della nuda proprietà)**

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.
Precisando che dal valore del bene come per intero verrà svalutato per la sola quota messa in vendita.

Si segnala inoltre che le condizioni di separazione personale intervenuta tra il debitore e il coniuge (omologata dal Tribunale di Cuneo con decreto in data 4.2.2021) prevedono che la moglie del debitore avrebbe continuato a vivere nella casa coniugale (Unità bene n.1) per la durata di 5 anni a decorrere dal deposito del ricorso in data 22.10.2020 per la separazione e ciò a titolo di comodato d'uso gratuito sulla quota di comproprietà dell'immobile del debitore di cui la moglie non è usufruttuaria. Ad oggi però l'immobile in questione risulta abitato dal debitore.

BENE N° 02 - FABBRICATO CIVILE 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.

Si precisa che sulla stessa particella sussiste un basso fabbricato (fg. 33 Part. 915 Sub.2) per il quale il soggetto debitore detiene 1/3 della proprietà ma si precisa anche che tale basso fabbricato è abusivo e non poteva essere autorizzato

BENE N° 04 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 18

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

- XXX XXX (Proprietà 1/1)
  Codice fiscale: XXX
  Partita IVA: 02589280045

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

VIA PRADEBONI, 18
12016 - PEVERAGNO (CN)

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

- **XXX XXX (Proprietà 1/1)**

BENE N° 09-11-12-13-15-16-18 – 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° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

L''immobile, particella 1152 oggetto di perizia, confina come segue:

a NORD: particella 1227 e particella 1306

a EST: particella 1587 (anche la via di accesso per le altre unità immobiliari)

a SUD: particella 1587, particella 529

a OVEST: abitazione contigua particella 1306

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

BENE N° 02 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La particella 915 su cui è ubicato il fabbricato civile abitazione confina come segue, precisando che sulla stessa particella vi è anche un basso fabbricato poco staccato dall'abitazione ma non autorizzato nella sua realizzazione.

La particella 915 confina a:

- NORD: con particella 916 e particella 1306 (altre proprietà); part 1152 e part. 1151 (compresi nel loto 4)

- EST: confina con particelle facenti parte del lotto 4 A-B, part. 1151, 1588,

- SUD: Confina con particella 303 (altra proprietà)

- OVEST: Confina con le particelle 249, 750, 751, 752 (altre proprietà)

BENE N° 04 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 18

La particella su cui è situato il fabbricato in corso di costruzione è la num. 1227 ed essa confina come segue:

A NORD: con la particella di terreno 1220

A EST: con il fabbricato contiguo part. 244

A SUD: con la particella 1152

A OVEST: con la particella di terreno 1306

BENE N° 09 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La particella 864 confina come segue:

A NORD con la vasca Part. 863 e part. 865

A EST con la particella di terreno 1587

A SUD con il Torrente Josina

A OVEST con le particelle di terreno 246, 1588 e part. 304

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La particella 241 confina come segue:

A NORD terreno part. 785

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

A EST con il torrente Josina

A SUD con particella 528

A OVEST con particella 1235

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La particella 246 confina come segue:

A NORD terreno part. 864

A EST con il torrente Josina e part. 864

A SUD con particella 305 -501

A OVEST con particella 304

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La particella 490 confina come segue:

A NORD e EST terreno part. 1588

A SUD con particella 304

A OVEST con particella 303

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La particella 1221 confina come segue:

A NORD terreno part. 635

A EST terreno part 241

A SUD con particella 1235

A OVEST con particella 1220

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La particella 1235 confina come segue:

A NORD terreno part. 1221

A EST con particella 241, 528

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

A SUD con particella 1587

A OVEST con particella 1220-244

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

La particella 1588 confina come segue:

A NORD terreno part. 1151
A EST con terreno particella 864- 863

A SUD con particella 304

A OVEST con particella 490

CONSISTENZA

(Allegato n. 2– Relazione fotografica)

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI (P.1152)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	106,00 mq	125,00 mq	1	125,00 mq	2,75 m	T-1-2
Locale di deposito	135,00 mq	150,00 mq	0,30	45,00 mq	2,70 m	T-2
Balcone scoperto	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	171,38 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	171,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 02 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI (P.1588 SUB 2)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

Abitazione	102,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	2,80 m	1
Autorimessa	57,00 mq	60,00 mq	0,5	30,00 mq	2,75 m	T
Locale di deposito	46,00 mq	51,00 mq	0,5	25,50 mq	2,75 m	T
Balcone scoperto	13,60 mq	13,60 mq	0,25	3,40 mq	0,00 m	1
			Totale superficie convenzionale:	178,90 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	178,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 04 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 18 (P.1227)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	68,00 mq	1	69,00 mq	3,40 m	T
Locale di deposito	100,00 mq	109,00 mq	0,3	33,00 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	101,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	101,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di edificio in corso di costruzione, presente la struttura grezza dell'immobile e la copertura finita. i lavori sono stati interrotti.

BENE N° 09 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI (P.864)

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° 11 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI (P.241)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

TERRENO	676,00 mq	676,00 mq	1	676,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	676,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	676,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI (P.246)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO	877,00 mq	877,00 mq	1	877,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	877,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	877,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI (P.490)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO	764,00 mq	764,00 mq	1	764,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	764,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	764,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI (P.1221)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO	121,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	121,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	121,00 mq		

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI (P.1235)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO	386,00 mq	38600 mq	1	386,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	386,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	386,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 18 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI (P.1588)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
TERRENO	1993,00 mq	199300 mq	1	1993,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	1993,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	1993,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

(Allegato n. 3- Visure Planimetriche e Catastali)

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1152	3		A2	3	9,5	144 mq	785,01 €	T-1-2	1152

Corrispondenza catastale
Non sussiste corrispondenza catastale.

Vi sono delle differenze tra lo stato dei luoghi e l'immobile: presente una finestra al piano terreno che da sul locale sgombero; maggiore sporto di un tramezzo nel locale lavanderia; le finestre abbaino nel sotto tetto non sono indicate in planimetria catastale; leggera differenza tramezzi al piano primo, disimpegno.

BENE N° 02 - FABBRICATO CIVILE 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	915	1		A2	1	8,5 vani	170 mq	504,84 €	T-1-2	915

Corrispondenza catastale
A seguito del sopralluogo avvenuto in data 12 marzo 2024 si può riscontrare che vi è congruità catastale sul bene, fabbricato civile abitazione (Sub.1)

BENE N° 04 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	33	1227	1		F4						1227

Corrispondenza catastale
Al momento della perizia il sottoscritto CTU è intervenuto aggiornando momentaneamente la situazione catastale dichiarandola in categoria F4, ossia in corso di definizione per rispecchiare la situazione attuale poichè era in corso di costruzione. Quindi anche ai fini del trasferimento del bene immobile da in categoria F4 è possibile la vendita del bene. Successivamente l'acquirente dovrà interfacciarsi con il proprio professionista e il comune per proseguire i lavori secondo le normative vigenti del momento.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI

Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

BENE N° 09 - 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	864				AREA		0130 mq	0,1 €	0,1 €	864

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo si evince che ci possa essere congruità in quanto nello stato dei luoghi risulta un terreno con servitù di passaggio condotta acqua sotterranea e a catasto è dichiarata la particella come Area.

BENE N° 11-12-13-15-16-18 - 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	241				Prato	3	0676 mq	1,74 €	2,05 €	241
33	246				Bosco	3	877 mq	1,25 €	0,59 €	246
33	490				Prato	3	764 mq	2,06 €	2,55 €	490
33	1221				Seminativo	2	121 mq	0,94 €	0,59 €	1221
33	1235				Prato	3	386 mq	1,10 €	1,30 €	1235
33	1588				Seminativo	3	1993 mq	6,18 €	7,72 €	1588

Corrispondenza catastale

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI

Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

PRECISAZIONI

Si precisa che le servitù sui lotti di terreno appartenenti al LOTTO 4 A per raggiungere i bassi fabbricati – tettoie ad oggi abusive identificate con le particelle nn. 915 sub.2; 1589 sub.1, cesseranno con la demolizione delle stesse. Rimarranno attive quelle per accedere ai terreni e le relative condotte / canali interrati già ad oggi esistenti.

BENE N° 02 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Si precisa che il basso fabbricato (altro bene identificato nel Lotto 4 B, fg. 33 Part. 915 sub.2) realizzato a poca distanza da questo fabbricato civile abitazione risulta essere abusivo e non sanabile ad oggi secondo le attuali normative vigenti.

Si precisa inoltre che sulla particella 915 sussistono delle servitù di passaggio:

Strada bianca carrabile dai mezzi agricoli per accedere ai terreni + canale irriguo interrato che riguarda la Derivazione n. CN5285 proveniente dal Torrente Josina con punto di captazione identificabile al Fg. 33 Part. 861 (a est della particella) e Part. 296 (a nord-ovest della particella) con relative coordinate U.T.M. del luogo di derivazione: 32T LQ E-390019 N-4907671. Tutto meglio definito nella documentazione della relazione tecnica allegata alla perizia.

BENE N° 04 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 18

Per procedere con i lavori si consiglia la scelta di un professionista che si interfacci con il comune al fine di riprender e in mano la pratica che aveva dato l'autorizzazione all'iter di realizzazione e portarla a temrine.

BENE N° 11-12-13-15-16-18 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Visionando la mappa catastale si evince graficamente una servitù di passaggio a confine della proprietà tra particella 241-1235 e particella 1221.

Altra 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.

STATO CONSERVATIVO

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI

Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

L'immobile di civile abitazione con relativo basso fabbricato annesso al piano terreno si presenta in buono stato con utilizzo di materiali di buona qualità. L'immobile è attualmente utilizzato ed occupato dal soggetto debitore con la sua compagna e relativo minore. La situazione esterna è lasciata allo stato naturale ossia non vi sono recinzioni o rivestimenti particolari e parte del terreno attinente al fabbricato è ad uso cortile con servitù di passaggio per altra proprietà di terzi ma anche per altre proprietà sempre del soggetto debitore e incluse nel LOTTO 4 A.

BENE N° 02 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Il fabbricato ad uso civile abitazione si presenta strutturalmente senza complicazioni evidenti ma necessita di un intervento di manutenzione straordinaria sugli impianti obsoleti, riscaldamento, infissi vetusti e un ripasso della copertura. Risulta inabitata da qualche anno.

BENE N° 04 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 18

L'immobile si presenta in stato al grezzo, in fase di realizzazione con muratura e struttura ancora a vista senza impiantistica ma presente la copertura realizzata con struttura in legno e rivestimento in tegole e relative faldine.
Si precisa che su tale copertura è installato impianto solare termico ma che ad oggi ne usufruisce la casa vicina (part. 1152) essendo sempre della stessa proprietà del soggetto debitore. Vendendo l'intero lotto sarà poi l'acquirente decidere come vuole gestire tale impianto ad oggi già funzionante.

BENE N° 09 -11-12-13-15-16-18 – 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° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Non vi sono parti comuni con altri soggetti poichè l'immobile risulta indipendente ma vi è una servitù di passaggio sul terreno - cortile che permette di raggiungere altri immobili sia dello stesso soggetto debitore che soggetti terzi.

BENE N° 02 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Non vi sono parti comuni con altri soggetti poichè l'immobile risulta indipendente ma vi è una servitù di passaggio sul terreno - cortile che permette di raggiungere altri immobili, terreni sia dello stesso soggetto debitore che soggetti terzi.

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

BENE N° 04 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 18

Non vi sono parti comuni di condivisione poichè particella indipendente e piena proprietà del soggetto debitore.

BENE N° 09-11-12-13-15-16-18 – 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° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Servitù di passaggio sulla particella , ente urbano, 1152 Fg. 33 a favore della particella 1306.

BENE N° 02 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Per accede all'immobile di civile abitazione sito sulla particella 915 è necessario esercitare un diritto di passaggio sulle particelle 1151, 1152 per collegarsi all'attuale strada sterrata che collega questo nucleo di fabbricati.

Mentre la particella 915 è soggetta a servitù di passaggio per il canale irriguo sotterraneo ad uso irriguo utilizzato anche dalla stessa particella e altre limitrofe per l'irrigamento. Tale canale è una derivazione del torrente Josina autorizzato e riconosciuto con il n. CN 5285. Il tutto meglio descritto nella documentazione allegata.
La stessa particella 915 è soggetta a servitù di passaggio a favore di terzi per raggiungere le proprietà e terreni oltre come si evince fisicamente dalla traccia del sentiero strada agricola sul terreno.

BENE N° 04 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 18

Il sottoscritto CTU precisa che al momento della compravendita del 2007, le parti avevano anche costituito diritto reciproco per l'edificazione in deroga alle distanze, si riporta il testo tratto dal quadro D :

" CONCEDERSI IL DIRITTO RECIPROCO DI COSTRUIRE TRA LE DUE PROPRIETA' A DISTANZA INFERIORE DA QUELLA LEGALE; TUTTO CIO' PREMESSO CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE: DEROGHE A DISTANZE LEGALI ____ E _____ SI PRESTANO ASSENSO RECIPROCO PER COSTITUIRE PERPETUE SERVITU' RECIPROCHE A VANTAGGIO E A CARICO DEGLI IMMOBILI DI CUI IN PREMESSA CONSISTENTI NELLA FACOLTA' DI EDIFICAREEX NOVO O SOPRAELEVARE SULLE PROPRIETA' IN PREMESSA SPECIFICATE IN DEROGA ALLA NORMATIVA SULLE DISTANZE LEGALI, A DISTANZA DAI CONFINI E/O DALLE COSTRUZIONI ESISTENTI INFERIORE A QUELLA STABILITA DAL [illegible]

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

*O NORMATIVE LOCALI PRESENTI E FUTURE. *** LA PRESENTE CONVENZIONE, CHE LE PARTI RICONDUCONO ALLA FATTISPECIE DELLA PERMUTA, AVVIENE CON I SEGUENTI PATTI: 1) - RECIPROCHE SERVITU' - I SOTTOSCRITTI AI FINI DI CUISOPRA COSTITUISCONO LE RECIPROCHE SERVITU' PERPETUE. OMISSIS*

Trascrizione Reg. Part/Gen 6097/8475 del 30/07/2007

BENE N° 11-12-13-15-16-18 – 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° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Il fabbricato è realizzato in opera a seguito di ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato già esistente:
Esposizione: I tre lati liberi dell'immobile sono esposti a Nord, Est , Sud
Altezza interna utile di 2,70 mt
Str. verticali: è in cemento armato con con tamponamenti in laterizio, la parte ristrutturata e l'ampliamento
Solai: i solai sono in latero cemento
Copertura: a falde con struttura in legno e rivestimento della copertura in coppi
Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni pieni; ristrutturato con intonaco tinteggiato
Pavimentazione interna: rivestito con piastrelle in gres porcellanato di diversi formati e colori nei diversi locali, legno nelle camere da letto
Infissi esterni ed interni: sono presenti le persiane in legno così anche gli infissi sono con telaio in legno vetrocamera per la parte vetrata.
Scale: quella che dal piano terreno porta al piano primo, l'abitazione è in muratura, cemento rivestita, mentre la scala a chiocciola che dal piano primo porta al sotto tetto è in legno.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V e anche l'impianto idrico e termico risalgono al periodo della ristrutturazione del 1997. Sono presenti radiatori nelle varie stanze alimentati da una caldaia a condensazione alimentata a gas gpl (ultima cambiata nel 2016) vi è anche una caldaia a legna non verificata che integra il riscaldamento
Terreno esclusivo: L'immobile vanta della propria particella di terreno (1152) con servitù di passaggio.
Posto auto: Il basso fabbricato realizzato contiguo all'abitazione ha la funzione di box auto; viene utilizzato anche il portico per parcheggiare l'auto.
Il fabbricato è caratterizzato da cantina, tipico "crotin" e da soffitta , sotto tetto, per la parte non abitabile.
Il fabbricato sta utilizzando n.4 pannelli solari termici ma non sono posati sulla propria copertura bensì su copertura di altro fabbricato, sempre di proprietà del soggetto debitore.

BENE N° 02 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

Il fabbricato è realizzato in opera a seguito di ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato già esistente:
Esposizione: I tre lati liberi dell'immobile sono esposti a Nord, Est , Sud
Altezza interna utile di 2,70 mt
Str. verticali: è in cemento armato con con tamponamenti in laterizio, la parte ristrutturata e l'ampliamento
Solai: i solai sono in latero cemento
Copertura: a falde con struttura in legno e rivestimento della copertura in coppi
Pareti esterne ed interne: rivestimento al rustico, interni in muratura di mattoni pieni; ristrutturato con intonaco tinteggiato
Pavimentazione interna: rivestito con piastrelle in gres porcellanato di diversi formati e colori nei diversi locali, legno nelle camere da letto
Infissi esterni ed interni: sono presenti le persiane in legno così anche gli infissi sono con telaio in legno vetrocamera per la parte vetrata.
Scale: quella che dal piano terreno porta al piano primo, l'abitazione è in muratura, cemento rivestita, mentre la scala a chiocciola che dal piano primo porta al sotto tetto è in legno.
Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: l'impianto elettrico è sottotraccia a 220 V e anche l'impianto idrico e termico risalgono al periodo della ristrutturazione del 1997. Sono presenti radiatori nelle varie stanze alimentati da una caldaia a condensazione alimentata a gas gpl (ultima cambiata nel 2016) vi è anche una caldaia a legna non verificata che integra il riscaldamento
Terreno esclusivo: L'immobile vanta della propria particella di terreno (1152) con servitù di passaggio.
Posto auto: Il basso fabbricato realizzato contiguo all'abitazione ha la funzione di box auto; viene utilizzato anche il portico per parcheggiare l'auto.
Il fabbricato è caratterizzato da cantina, tipico "crotin" e da soffitta , sotto tetto, per la parte non abitabile.
Il fabbricato sta utilizzando n.4 pannelli solari termici ma non sono posati sulla propria copertura bensì su copertura di altro fabbricato, sempre di proprietà del soggetto debitore.

BENE N° 04 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 18

L'immobile si presenta con struttura portante in cemento armato e tamponamenti in laterizio forato. L'esterno pareti sono tinteggiate in parte, la pavimentazione sterna, soletta del semi interrato è visibile la guaina catramata ma mancano i rivestimenti e le finiture. Mancano infissi, mancano gli impianti perchè lavori interrotti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Il fabbricato e le sue pertinenze sono attualmente occupate e vissute dal soggetto debitore + compagna e figlio minore.
Si segnala inoltre che le condizioni di separazione personale intervenuta tra il debitore e il coniuge (omologata dal Tribunale di Cuneo con decreto in data 4.2.2021) prevedono che la moglie del debitore avrebbe continuato a vivere nella casa coniugale (Unità bene n.1) per la durata di 5 anni a decorrere dal decreto di omologa data 22.10.2020 per la separazione e ciò a titolo di comodato d'uso gratuito sulla quota di comproprietà

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

dell'immobile del debitore di cui la moglie non è usufruttuaria. Ad oggi però l'immobile in questione risulta abitato dal debitore

BENE N° 02 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

L'immobile, al momento del sopralluogo, risultava libero da persone. Nel fabbricato vi sono beni mobili e arredo non valutati nella predetta perizia.

BENE N° 04 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 18

Non è attualmente abitabile per via dei lavori in corso e per lo stato grezzo in cui si trova il bene.

BENE N° 09 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

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

BENE N° 11-12-13-15-16-18- 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° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Periodo	Proprietà	Atti			
21/01/1997	[redacted]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO IVO GROSSO	21/01/1997	65105	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Cuneo	17/02/1997	1523	1290
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg N°	Vol. N°

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

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° 02 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **07/12/1971** al **12/03/2011**	[redacted]	**COMPRAVENDITA**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **12/03/2011** al **13/02/2014**	[redacted]	**ATTO PER CAUSA DI MORTE- successione**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DPCN UT CUNEO	27/03/2012	519	9990
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	18/06/2012	6373	5213
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal **13/02/2014** al **05/05/2017**	[redacted]	**ATTO PER CAUSA DI MORTE - successione**			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		PUBBLICO UFFICIALE CUNEO	12/06/2014	1015	9990

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

	[redacted]	**Trascrizione**			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DI CUNEO	21/08/2014	7190	5793
		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:

- 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° 04 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 18

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **27/03/2001** al **20/07/2007**	[redacted]	**DIVISIONE**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO IVO GROSSO	27/03/2001	71136	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

		CONSERVATORIA DI CUNEO	07/05/2001		
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **20/07/2007** a **OGGI**	X [redacted]	**ATTO COMPRAVENDITA**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		NOTAIO IVO GROSSO	20/07/2007	79524	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		CONSERVATORIA DI CUNEO	30/07/2007	8474	6096
		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° 09 – TERRENO CANALE INTTERRATO 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°**

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

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° 11-12-13-15-16-18 – TERRENI AGRICOLI UBICATI A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Periodo	Proprietà	Atti
Del 12/06/2014	X [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	X [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

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal **20/05/2020** a OGGI	[redacted]	**DIVISIONE**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

ASTE GIUDIZIARIE.
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

	[redacted]	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° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 27/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO
  Iscritto a CUNEO il 09/09/2005
  Reg. gen. 9080 - Reg. part. 1400
  Quota: 1/1
  Importo: € 340,00
  A favore di BANCA REGIONALE EUROPEA SPA
  Contro XXX XXX, XXX XXX
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 170,00
  Spese: € 170,00
  Percentuale interessi: 3,95 %
  Rogante: GARELLI DANILA

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

Data: 08/09/2005
N° repertorio: 24723
N° raccolta: 3536

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. 4 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 4 A.

BENE N° 02-04-09-11-12-13-15-16-18 – 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° 01 - FABBRICATO CIVILE 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.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

Tenendo conto anche che il fabbricato ricade nella fascia dei 150 mt. dal torrente Josina.

BENE N° 02 - FABBRICATO CIVILE 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

BENE N° 04 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 18

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° 09-11-12-13-15-16-18- 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° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO 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.

A seguito del rilevamento delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del Comune di Peveragno , sono state rilevate insieme al tecnico comunale le seguenti pratiche edilizie che hanno caratterizzato il fabbricato:

_ Concessione Edilizia n. 12/97 del 19/06/1997 correlata all'autorizzazione n. 124/97 del 05/03/1997 rilasciata ai sensi art. 31 del 20/89 "Norme in Materia di Tutela dei beni culturali , ambientali e paesaggistici" : Ristrutturazione di fabbricato esistente con parziale mutamento della destinazione d'uso ed ampliamento della superficie abitabile.

_ Concessione Edilizia n. 84/99 del 10/09/1999, correlata all'autorizzazione dei beni ambientali

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

(fascia rispetto torrente Josina) n. 83/99 del 01/06/1999 : Costruzione di basso fabbricato, accessorio a fabbricato residenziale.

_ Domanda di Condono prot.n. 0014094 del 07/12/2004 in merito: Cambio destinazione d'uso di parte del sottotetto e collegamento all'unità abitativa + ampliamento di basso fabbricato e vano scala uniti all'abitazione + lievi minime variazioni alla distribuzione tramezzi e prospetti. (non conclusa)

(Allegato N. 8 – A.P.E.)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- **APE n. 2024-220797-0001 , valido fino al 22/03/2034**
- 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.

Si riscontra che ad oggi non vi è congruità edilizia sul fabbricato.

La pratica di condono del 2004 non è stata conclusa poiché non erano state fornite le integrazioni richiesta dal comune e quindi tale pratica non ha avuto effetto. Pertanto sarà necessario, a detta del comune, riprendere tale pratica di condono e portarla a termine con le relative integrazioni del caso e relativo aggiornamento catastale.
Successivamente, tramite professionista incaricato, sarà necessario presentare la pratica per la domanda dell'agibilità in quanto ad oggi viene riscontrato dal comune la mancanza di agibilità sul fabbricato

BENE N° 02 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

L'immobile 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 risulta agibile.

A seguito del rilevamento delle pratiche edilizie presso l'ufficio tecnico del Comune di Peveragno , sono state rilevate insieme al tecnico comunale le seguenti pratiche edilizie che hanno caratterizzato il fabbricato:

- Licenza di Costruire n. 80/68 rilasciata in data 03/08/1968

- Abitabilità rilasciata in data 5/06/1970

- P.d.c. di accertamento di conformità- sanatoria n.22/2020 in data 15/04/2020

(Allegato N. 4 – A.P.E.)

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI

Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- **A.P.E. n. 2024-110797-0002 valida fino al 21/03/2034**

BENE N° 04 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 18

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.

_ Permesso di Costruire n. 2230/2012 in data 17/12/2012 per ristrutturazione edilizia in rif. al Piano Casa.

_ Autorizzazione Paesaggistica n. 231/2012 del 28/11/2012 per lavori di ristrutturazione in rif. al Piano Casa
con rispetto del parere vincolante secondo art. 146, comma 5, decorsi inutilmente i termini.

_ Domanda Permesso di Costruire in sanatoria per la realizzazione muretto contenimento fabbricato: Prot. n 13996/2011/0001697 del 08/02/2012. In merito il comune aveva richiesto delle integrazioni ma che a quanto pare non sono state fornite.

Si allega alla perizia copia della pratiche edilizie indicate.

Ad oggi non necessità di A.P.E. perché in corso di costruzione e di definizione dell'immobile.

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 si può indicare che è in corso di definizione la situazione edilizia, ossia vi è congruità secondo ala forma del fabbricato e il progetto ma vi sono delle differenze in merito alle divisioni interne degli ambienti ma i lavori erano in corso e sospesi e quindi saranno oggetto di variante queste diversità al fine di poter concludere i lavori e in modo conforme per ottenere l'agibilità secondo le normative cuce saranno in vigore al momento dell'intervento .

Si precisa che tale area è soggetta a vincolo paesaggistico per rispetto distanze dal torrente Josina, pertanto secondo quanto era indicato nelle prescrizioni delle autorizzazioni, sarà necessario richiedere nuovo parere paesaggistico per proseguire le opere. Si consiglia sempre di far interfacciare il proprio professionista con l'ente comunale per esaminare come procedere secondo le normative che saranno in vigore nel momento

ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

Lo stesso discorso vale per il muretto di sostegno e le integrazioni richieste dal comune ma non tutte pervenute.

BENE N° 11-12-13-15-16-18 – 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° 01 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

A carico dell'acquirente rimarranno gli adempimenti urbanistici tecnici per rendere congruo il fabbricato secondo le normative attuali in vigore. Il costo per gli adempimenti necessari possono indicativamente vertire attorno ai 6.000,00 € oltre oneri di legge.

BENE N° 02 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

(Allegato N. 5 Contratto di captazione acqua.)

Rimarranno a carico dell'acquirente le spese per la gestione e l'utilizzo del canale irriguo denominato derivazione n. CN5285 del Torrente Josina per la quota che dovrà essere aggiornata e calcolata dal tecnico specializzato e si fa riferimento alle vecchie ripartizioni redatte dal dott. Agronomo Francesco Scotta - franco@francoscotta.com.

Si allegano alla perizia le vecchie ripartizioni delle spese annue.

BENE N° 04 - PORZIONE DI FABBRICATO IN COSTRUZIONE UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI, 18

Rimarranno a carico dell'acquirente i vincoli ed oneri che saranno quantificati dal comune per l'istruttoria delle pratiche aperte e scadute sulla casa in corso di costruzione e relativo muretto di contenimento

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

BENE N° 11-12-13-15-16-18 - TERRENO UBICATO A PEVERAGNO (CN) - VIA PRADEBONI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

GIACOMO RELLECKE NASI
ARCHITETTO
PROGETTAZIONE - CONSULENZE TECNICHE - CERTIFICAZIONI

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

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 cosi costituito:

LOTTO 4 A

- **Bene N° 01** - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via Pradeboni

Trattasi di abitazione civile libera su tre lati su 2 piani f.t. L'immobile non ha una proprietà recintata, la sua particella (1152) è aperta e parte di essa è soggetta a servitù di passaggio nei confronti della proprietà di terzi (part. 1306). Al piano terreno l'immobile è caratterizzato da porticato esterno sul lato Est del fabbricato. Internamente al piano terreno troviamo tre locali sgombero, una lavanderia, due disimpegno(corridoi) una cantina e un ripostiglio; al Piano primo si accede da scala interna e troviamo cucina - soggiorno, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio; al piano sotto tetto si accede da scala a chiocciola interna e troviamo un bagno di servizio, due locali sgombero e una porzione di sotto tetto impraticabile.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1152, Sub. 3, Categoria A2, Graffato 1152.

L'immobile viene posto in vendita per la quota del 50% della proprietà e 50% della nuda proprietà.

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: € 131.962,60 con un deprezzamento pari del - 10% per lo stato dei luoghi e difformità e un deprezzamento del - 5% per la servitù di passaggio nel cortile per una

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI
Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

valore stimato approssimato pari a 110.000,00 € + oneri di legge. A tale valore rilevato si deprezza per la quota messa in vendita del 50% e 50% della nuda proprietà.

Pertanto l'immobile per il 50% della proprietà messa in vendita in considerazione dell'età dei soggetti per la valutazione della nuda proprietà anch'essa messa in vendita per il 50% **si può indicare che il valore del bene messo in vendita ad oggi è pari a € 50.000,00 + oneri di legge.**

La norma di riferimento per calcolare l'età dell'usufruttuario è la D.M. 12 dicembre 2019 – in G.U. n. 293 del 14.12.2019 – in vigore dal 1° gennaio 2020

Bene N° 02 - Fabbricato civile ubicato a Peveragno (CN) - via pradeboni
Trattasi di abitazione civile libera su quattro lati, 2 piani f.t. L'immobile non ha una proprietà recintata, la sua particella (915) è aperta e parte di essa è soggetta a servitù di passaggio (strada bianca, passaggio mezzi agricoli) + servitù di passaggio canale irriguo sotterraneo denominato Derivazione Fluviale n. CN5285 dal torrente Josina.

Al piano terreno l'immobile è caratterizzato da 3 portoni per l'accesso all'autorimessa, locale tecnico e locale deposito. Al piano primo si accede sia tramite scala esterna che scala interna e troviamo un corridoio che unisce tre camere, una sala, una cucina e un bagno; tramite scala interna accediamo al piano sotto tetto ad oggi non abitabile
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 915, Sub. 1, Categoria A2, Graffato 915
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 rilevato del bene: € 103.762,00 con un deprezzamento pari del – 5% per le servitù di passaggio e canale irriguo nel cortile per una valore stimato approssimato pari a 98.600,00 € + oneri di legge

- **Bene N° 04** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18
  Fabbricato demolito per realizzazione nuovo fabbricato civile abitazione (Piano casa) ad oggi rimasto in corso di costruzione, da ultimare. Realizzata la struttura grezza e la copertura con relativo piano interrato per uso autorimessa e locale tecnico. Il fabbricato è libero su 3 lati ed è contiguo con un vecchio fabbricato (cascina da recuperare).
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 33, Part. 1227, Categoria F4, Graffato 1227
  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,

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI

Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

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: € 55.500,00 + oneri di legge

- **Bene N° 09-11-12-13-15-16-18** - Terreni ubicati a Peveragno (CN) - via pradeboni
  Trattasi di particelle di terreno identificati al catasto Terreni - Fg. 33, Part. 864-241-246-490-1221-1235-1587-1588

  Valore di stima complessivo dei terreni, deprezzato del – 10 % per le servitù esistenti, pari a € 11.000,00 + 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.

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI

Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Deprezzamento	Totale
Bene N° 01 - Fabbricato civile Peveragno (CN) - via pradeboni	171,38 mq	770,00 €/mq	€ 131.962,60	100,00%	-10% stato luoghi - 7 % servitù Quota in vendita 50%	€ 50.000,00
Bene N° 02 - Fabbricato civile Peveragno (CN) - via pradeboni	178,90 mq	580,00 €/mq	€ 103.762,00	100,00%	- - 5% servitù	€ 98.600,00
Bene N° 04 - Porzione di fabbricato in costruzione Peveragno (CN) - Via Pradeboni, 18	101,00 mq	550,00 €/mq	€ 5.500,00	100,00%		€ 55.500
Bene N° 09 -11-12-13-15-16-18 Terreni Peveragno (CN) - via pradeboni	4.947 mq	2,50 €/mq	€ 12.367,00	100%	-10 % servitù presenti arrotondato per difetto	11.000,00 €
Valore di stima:						**215.100,00€**

Valore di stima del LOTTO 4 A approssimato per difetto pari a € 215.000,00 + oneri di legge.

Vicoforte, li 24/05/2024

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

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro

ARCH. GIACOMO RELLECKE NASI

Piazza Carlo Emanuele I, 29 – VICOFORTE
Tel. Ufficio: 0174 563799
Mail: info.studiogrn@gmail.com

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 – A.P.E.
- ✓ N° 9 – VALORI COMMERCIALI
- ✓ N. 10 – C.D.U. TERRENI

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

ASTE GIUDIZIARIE.

Pubblicazio
ripubblicazione o ripro