



TRIBUNALE DI CUNEO

PROCEDURA N. 14/2023 LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

NEI CONFRONTI DI XXX XXX

PRIVACY

PERIZIA IMMOBILIARE - LOTTO N. 6 - APPEZZAMENTO DI ORTO - IN
VIA MOROZZA, PEVERAGNO - CONDOMINO "RESIDENZA IL BORGO"



GIUDICE DELEGATO: Dott. Rodolfo Magri

CURATORE: Dott.ssa Donatella Bono

PERITO TECNICO: Arch Giacomo Rellecke Nasi

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



SOMMARIO

PROCEDURA N. 14/2023 LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.....	1
PERIZIA IMMOBILIARE - LOTTO N. 6 - APPEZZAMENTO DI ORTO - IN VIA MOROZZA, PEVERAGNO - CONDOMINO "RESIDENZA IL BORGO"	1
Incarico	3
Premessa	3
Lotto 6	4
Descrizione	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti	10

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



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 XXXX

PREMESSA

Il LOTTO N. 6 è costituito da numero 1 bene immobile:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 01** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - Via Morozza, piano S1

DESCRIZIONE

(Allegato n. 1- Verbale di sopralluogo)

Trattasi di appezzamento di terra concesso a ciascun condomino generalmente utilizzato per la coltura dell'orto privato, questo terreno oggetto di perizia sub. 55 ha però una particolarità: è diviso dagli altri appezzamenti dal muretto in cemento armato del condominio ed è collegato ad altra proprietà.

L'immobile 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.

TITOLARITÀ

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

- XXX XXX (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
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.

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



CONFINI

La particella di orto sub. 55 confina come segue:

- A NORD part. 1200 (altra proprietà)
- A EST con particella del lotto su cui è ubicato 453
- A SUD con subalterno 54 (orto)
- A OVEST con sub. 41 (camminamento di collegamento orti)

CONSISTENZA

(Allegato n. 2 - Relazione fotografica)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Apprezzamento di Orto	95,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				95,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

(Allegato n. 3 - Visure Planimetriche e Catastali)

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	25	453	55		PL		95 mq			T	453

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione



Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente

PRECISAZIONI

Questo appezzamento di orto è fisicamente escluso dal collegamento tramite passaggio Sub. 41 come avviene per gli altri appezzamenti poichè il muro di recinzione del condominio lo esclude ed è collegato e utilizzato da altra proprietà terza. Il motivo riscontrato dal soggetto debitore è dovuto al fatto che la proprietà terza avrebbe dovuto acquistarlo ai tempi della realizzazione del complesso residenziale ma che fino ad oggi non ha proceduto in tal senso. Pertanto in caso contrario si dovrà aprire un collegamento tramite il camminamento del sub. 41 del condominio "residenza il Borgo".

STATO CONSERVATIVO

Il bene si presenta utilizzato e con uno stato buono di conservazione con installata su di esso una serra temporanea per la coltivazione dell'orto.

PARTI COMUNI

(Allegato n. 4 Regolamento condominiale e consuntivi)

Siccome il bene ricade all'interno del condominio denominato "Residenza il Borgo", vi sono parti comuni meglio descritte nel regolamento condominiale allegato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il complesso residenziale nel quale è ubicato il bene è regolato da diritti e servitù indicate nel regolamento condominiale e si ricorda il muretto di cemento che per ora delimita l'ingresso al bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Per quanto riguarda il bene in oggetto si indica che il bene è delimitato da una parte con muretto in cemento e rete metallica mentre dagli altri tre lati solo dalla rete metallica.

**Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione**



STATO DI OCCUPAZIONE

Attualmente il bene è occupato ed utilizzato da soggetti terzi, senza titolo, per la coltivazione dell'orto.

PROVENIENZE VENTENNALI

(Allegato n. 5 - Visure ipotecarie e Atti di Provenienza)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/2006 a OGGI		ATTO DI COMOPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		GARELLI DANILA	20/07/2006	20047	4083
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CUNEO	08/08/2006	8662	6517
		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.

Pubblicazione
ripubblicazione o ripro



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CUNEO aggiornate al 27/03/2024, 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. 5 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 5.

NORMATIVA URBANISTICA

(Allegato n. 6 - Piano Regolatore - PRG)

Con l'interrogazione al Gismaster del Comune di Peveragno si evince che la zona in cui è ubicato il bene ricade in zona R4 - AREA PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE - AREA DI RECENTE EDIFICAZIONE E CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA O RESIDUA. Vincoli: Art.36, fascia cimitero Art. 30, zona montana

REGOLARITÀ EDILIZIA

(Allegato n. 7 - Pratiche Edilizie)

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.

A seguito della presa visione presso gli uffici tecnici comunali di Peveragno, sono state rilevate le seguenti pratiche edilizie che hanno permesso alla realizzazione del complesso residenziale nel quale è ubicato l'apprezzamento di terra - orto:

_ P.D.C. n. 75/2006 rilasciato in data 26/07/2006 - PEC

_ P.D.C. n. 169/2006 del 22/08/2006 - nuova realizzazione complesso residenziale

_ P.D.C. n. 310/2008 del 21/11/2008 - Variante in corso d'opera

_ D.I.A n. 324/ 2008 del 3/12/2008 - recinzione

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



- _ D.I.A. n. 69/2009 del 20/04/2009 - variante in corso d'opera per opere interne
- _ D.I.A. n. 243/2010 del 20/08/2010 - ultimazioni lavori per opere interne di alcuni alloggi (sospesa)
- _ P.D.C. n. 10/2014 in data 05/03/2014 - per recupero sotto tetto (alloggi, no oggetto di perizia)
- _ AGIBILITA' - riferita anche al Box auto sub.32 - n. 2807 del 19/02/2009

A seguito del sopralluogo effettuato e alla presa visione delle pratiche edilizie si riscontra che vi è congruità edilizia per quanto riguarda il complesso residenziale mentre per il muretto di recinzione che taglia fuori l'appezzamento di terreno per uso ortofrutticolo privato dovrà essere regolarizzato a carico dell'acquirente.

Il bene non è soggetto di A.P.E.

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

(Allegato n. 8 - Valori commerciali)

A seguito del graditissimo incarico di perito della procedura di Liquidazione Giudiziale di XXX XXX al numero 14/2023 del Tribunale di Cuneo; il sottoscritto perito Arch. Giacomo Rellecke Nasi ha definito, suddividendo i vari beni immobili, in diversi LOTTI per rendere una più agevole valutazione e quindi una miglior capitalizzazione nella vendita dei LOTTI che sono localizzati in zone diverse e con diversa destinazione d'uso.

I lotti sono meglio distinti successivamente in perizia e tale suddivisione contribuirà a rendere più agevole la gestione immobiliare a favore della procedura stessa.

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 del seguente Lotto:

- **Bene N° 01** - Terreno ubicato a Peveragno (CN) - Via Morozza, piano S1

Trattasi di appezzamento di terra concesso a ciascun condomino generalmente utilizzato per la coltura dell'orto privato, questo terreno oggetto di perizia sub. 55 ha però una particolarità: è diviso dagli altri appezzamenti dal muretto in cemento armato del condominio ed è collegato ad altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 453, Sub. 55, Categoria F1, Graffato 453

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

Valore di stima del bene: € 2.850,00 + oneri di legge.

Con riguardo ai 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 29/04/2024.

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

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



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 rilevanzze;
- 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 eventuali 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 medio prudenziale	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 01 - Terreno Peveragno (CN) - Via Morozza, piano S1	95,00 mq	30,00 €/mq	€ 2.850,00	100,00%	€ 2.850,00
				Valore di stima:	€ 2.850,00

Valore di stima del LOTTO 6 approssimato per difetto pari a € 2.800.00 + oneri di legge.

Vicoforte, li 27/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Rellecke Nasi Giacomo

**Pubblicazione
ripubblicazione o ripro**



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - VERBALI DI SOPRALLUOGO
- ✓ N° 2 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 3 - VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
- ✓ N. 4 - REGOLAMENTO CONDOMINIALE E CONSUNTIVI
- ✓ N° 5- VISURE IPOTECARIE E ATTI PROVENIENZA
- ✓ N° 6 - PIANO REGOLATORE
- ✓ N° 7 - PRATICHE EDILIZIE
- ✓ N° 8 - VALORI COMMERCIALI

ASTE
GIUDIZIARIE.



Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione