

TRIBUNALE DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 170/2019

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE

I.	PREMESSA.....	2
II.	CHIARIMENTI SULLA SITUAZIONE DEI BENI.....	2
III.	LOTTI IMMOBILIARI.....	3
IV.	REGOLARITÀ EDILIZIA E NORMATIVA URBANISTICA.....	4
V.	DATI CATASTALI.....	7
VI.	LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.....	8
VII.	DITTA PROPRIETARIA DEI LOTTI E PROVENIENZE.....	12
VIII.	ANAGRAFICA.....	14
IX.	STATO LOCATIVO.....	14
X.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	15
XI.	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI.....	15
XII.	REGOLAMENTI CONDOMINIALI E TABELLE.....	18
XIII.	SPESE CONDOMINIALI.....	18
XIV.	ADEGUAMENTI URBANISTICI.....	18
XV.	ADEGUAMENTO IMPIANTI.....	18
XVI.	ALTRI ADEGUAMENTI.....	21
XVII.	ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	20
XVIII.	REGIME FISCALE.....	21
XIX.	VOLTURE CATASTALI.....	22
XX.	CLAUSOLE DEI FUTURI TRASFERIMENTI.....	22
XXI.	NOTE DI TRASCRIZIONE E DI CANCELLAZIONE.....	22
XXII.	DIRITTI DI PRELAZIONE.....	22
XXIII.	SUPERFICIE INTERNA LORDA (SIL).....	22
XXIV.	METODI DI STIMA.....	26
XXV.	MCA - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO.....	27
XXVI.	MCA - COMPARABILI.....	30
XXVII.	MCA - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.....	34
XXVIII.	VALORE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO.....	44
XXIX.	CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO.....	46
XXX.	VALUTAZIONE DEI LOTTI IMMOBILIARI.....	48
XXXI.	NOTE E ELENCO ALLEGATI.....	51
	ALLEGATO RIASSUNTIVO A.....	A SEGUIRE
	ALLEGATI.....	A SEGUIRE

1



I. PREMessa

In esecuzione all'incarico conferitomi in data 24.01.2020, io sottoscritto Giordanengo geom. Riccardo nato a Cuneo il 22 aprile 1966 ed ivi residente, con studio tecnico in Cuneo corso Giolitti n. 25, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2276, espongo la seguente relazione di consulenza tecnica per la determinazione del valore dei lotti, di cui al punto III, elencando al punto XI le formalità pregiudizievoli che colpiscono i beni in oggetto, come da me appurato a seguito di indagine presso la competente Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare.

II. CHIARIMENTI SULLA SITUAZIONE DEI BENI

Preliminarmente, al fine di poter meglio chiarire la situazione attuale degli immobili, tengo a precisare che a seguito di sopralluogo dei beni immobili e verifiche presso i competenti uffici, è risultata la situazione di seguito riportata.

Gli immobili di cui alla presente censiti al Catasto Fabbricati nel **Comune di Roccavione Foglio 13 Particella 986 Sub. 1**, risultavano catastalmente difformi dallo stato di fatto attuale.

La difformità rilevata consiste in modifiche interne al piano terreno e creazione di soppalco interno al piano primo.

A tal proposito si faceva istanza per l'aggiornamento dei medesimi al Catasto Fabbricati, a seguito di ciò si provvedeva alla presentazione della variazione catastale con procedura DOCFA Prot. CN0063708 del 28.07.2020 (AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI).

Al Catasto Fabbricati gli immobili aggiornati con la precedente procedura risultano attualmente censiti come di seguito riportato:

- nel **Comune di Roccavione Foglio 13 Particella 986 Sub. 2**, categoria D/7 codice 0402 - Magazzini e altre strutture di stoccaggio.

Vedasi Allegati 3, 4 e 5.



III. LOTTI IMMOBILIARI

Tenuto conto delle caratteristiche di mercato dei beni oggetto della presente perizia, ho ritenuto opportuno suddividerli in quattro lotti distinti.

Lotto I°

Proprietà per 1/1

Immobili siti nel Comune di Cuneo in Via del Mulino n. 2, così identificati:

• **ALLOGGIO** di mq. 126 c.ca composta da:

- due camere, cabina armadio, soggiorno, cucina, bagno, lavanderia, disimpegno, ingresso, veranda e tre balconi al piano primo,
- cantina al piano secondo sotterraneo,
- solaio al piano secondo;

tra le coerenze: vuoto su giardino e cortile, vano scala.

• **MAGAZZINO** al piano primo sotterraneo di mq. 174 c.ca, tra le coerenze: terrapieno, rampa comune, vano scala, altra proprietà.

Lotto II°

Proprietà per 1/1

Immobile sito nel Comune di Roccavione in Via Moletta n. 20/1, così identificato:

• **CAPANNONE ARTIGIANALE** di mq. 274 c.ca con annessa **AREA DI PERTINENZA** di mq. 415, composto da:

- magazzino, ufficio, sgombero, bagno, cortile e area di sosta al piano terreno,
- soppalco al piano primo;

il tutto tra le coerenze: via moletta, altre proprietà.

Lotto III°

Proprietà per 1/1

Immobili siti nel Comune di Roccavione in Via Barale n. 2, così identificati:

• **ABITAZIONE** con annessa **BOTTEGA** di mq. 88 c.ca composta da:

- tre camere, cucina, bagno, terrazzo e due balconi al piano secondo,



- camera, cucina, due ripostigli, terrazzo e due balconi al piano primo,
 - bottega, dispensa, bagno, deposito, cortile ed androne di accesso al piano terreno,
 - cantina al piano primo sotterraneo;
- tra le coerenze: via barale, altre proprietà.

Lotto IV°

Proprietà per 1/1

Immobile siti nel Comune di Roccavione in Via Barale n. 75, così identificato:

- **DEPOSITO** di mq. 64 c.ca composto da:

- sgombero e balcone al piano primo,
- locale di deposito e due corti al piano terreno;

tra le coerenze: altre proprietà.

IV. REGOLARITÀ EDILIZIA E NORMATIVA URBANISTICA

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cuneo è risultato quanto di seguito riportato.

Lotto I°

Fabbricato abitativo

- Licenza di costruzione n. 917 rilasciata dal Comune di Cuneo in data 31.12.1968, per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione;
- Licenza di costruzione in variante n. 277 rilasciata dal Comune di Cuneo in data 09.06.1969, per varianti al fabbricato ad uso abitazione in corso di costruzione;
- Licenza di variante esterna di costruzione esistente n. 824 rilasciata dal Comune di Cuneo in data 30.12.1969, per varianti ai prospetti e alla pianta del fabbricato esistente;
- non esistono ulteriori permessi rilasciati dal Comune di Cuneo.

Alloggio

- Comunicazione di opere interne a norma dell'art. 26 Legge 28.02.1985 n. 47



trasmessa al Comune di Cuneo in data 07.11.2000 con Prot. 27694, per modifiche interne;

- non esistono ulteriori permessi rilasciati dal Comune di Cuneo;
- gli immobili risultano conformi alle autorizzazioni comunali rilasciate.

Magazzino

- Licenza di costruzione n. 117 rilasciata dal Comune di Cuneo in data 21.03.1975, per ampliamento di fabbricato ad uso deposito;
- non esistono ulteriori permessi rilasciati dal Comune di Cuneo;
- gli immobili risultano conformi alle autorizzazioni comunali rilasciate.

N.d.A. P.R.G.C.

- il nuovo P.R.G.C. del Comune di Cuneo inserisce gli immobili in oggetto in zona così identificata:
 - a) TC3a - Tessuti urbani con unità insediative isolate.

Lotto II°

Capannone artigianale

- Permesso di costruire n. 2008/28 rilasciato dal Comune di Roccavione in data 19.06.2008, per la costruzione di un capannone artigianale;
- Denuncia di inizio attività in variante presentata al Comune di Roccavione in data 21.10.2008 con prot. n. 6915 per variante al P.d.C. del 16.06.2008;
- Agibilità richiesta in data 10.02.2010 con prot. n. 900 ed ottenuta per decorrenza dei termini di cui all'art. 25, comma 3, D.P.R. n. 380/2001;
- non esistono ulteriori permessi rilasciati dal Comune di Roccavione;
- gli immobili risultano parzialmente difformi alle autorizzazioni comunali rilasciate, ovvero diversa distribuzione degli spazi interni, il tutto soggetto a C.I.L.A. in sanatoria (vedasi punto XIV).

Recinzione

- Denuncia di inizio attività presentata al Comune di Roccavione in data



- 22.02.2008 con prot. n. 1241 per realizzazione di nuova recinzione;
- Denuncia di inizio attività in variante presentata al Comune di Roccavione in data 23.10.2008 con prot. n. 6985 per variante alla D.I.A. del 22.02.2008;
 - Non risulta depositato alcun certificato di collaudo finale.
 - non esistono ulteriori permessi rilasciati dal Comune di Roccavione;
 - gli immobili risultano conformi alle autorizzazioni comunali rilasciate.

N.d.A. P.R.G.C.

- il nuovo P.R.G.C. del Comune di Roccavione inserisce gli immobili in oggetto in zona così identificata:
 - a) P1.6 - Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento.

Lotto III°

Fabbricato abitativo

- Costruzione del fabbricato antecedente al 01.09.1967;
- non esistono ulteriori permessi rilasciati dal Comune di Roccavione.

N.d.A. P.R.G.C.

- il nuovo P.R.G.C. del Comune di Roccavione inserisce gli immobili in oggetto in zona così identificata:
 - a) R1.1 - Aree di interesse storico-artistico-ambientale.

Lotto IV°

Deposito

- Costruzione del fabbricato antecedente al 01.09.1967;
- Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 23/88 rilasciata dal Comune di Roccavione in data 22.04.1988, per opere di manutenzione straordinaria;
- Autorizzazione edilizia n. 7/91 rilasciata dal Comune di Roccavione in data 13.03.1991, per restauro e risanamento conservativo di fabbricato ad uso



accessorio;

- non esistono ulteriori permessi rilasciati dal Comune di Roccavione;
- gli immobili risultano parzialmente difformi alle autorizzazioni comunali rilasciate, ovvero diversa distribuzione degli spazi interni, il tutto soggetto a C.I.L.A. in sanatoria (vedasi punto XIV).

N.d.A. P.R.G.C.

- il nuovo P.R.G.C. del Comune di Roccavione inserisce gli immobili in oggetto in zona così identificata:
 - a) R1.1 - Aree di interesse storico-artistico-ambientale.

Vedasi Allegati 2 e 6.

V. DATI CATASTALI

In Comune di Cuneo:

Lotto I°

ALLOGGIO individuato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 79 Particella 350 Subalterno 2 via del Mulino n. 2 piani S2-1-2 categoria A/3 classe 3 vani 6,5 Rendita Catastale Euro 386,05;

MAGAZZINO individuato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 79 Particella 350 Subalterno 6 via del Mulino n. 2 piano S1 categoria C/2 classe 2 mq. 208 Rendita Catastale Euro 279,30.

Intestati:

- 
proprietà per 1/1.

In Comune di Roccavione:

Lotto II°

CAPANNONE ARTIGIANALE individuato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 13 Particella 986 Subalterno 2 via Moletta n. 20/1 piani T-1 categoria D/7 Rendita Catastale Euro 1.307,80.



Intestati:

- 
proprietà per 1/1.

Lotto III°

ABITAZIONE con annessa **BOTTEGA** così individuata al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 8 Particella 193 Subalterno 1 via Barale n. 2 piani T-1 categoria A/4 classe 3 vani 4,0 Rendita Catastale Euro 88,83;
- Foglio 8 Particella 193 Subalterno 2 via Barale n. 2 piani S1-T categoria C/1 classe 4 mq. 33 Rendita Catastale Euro 390,29;
- Foglio 8 Particella 193 Subalterno 3 via Barale n. 2 piano 2 categoria A/4 classe 5 vani 4,5 Rendita Catastale Euro 137,12.

Intestati:

- 
proprietà per 1/1.

Lotto IV°

DEPOSITO individuato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 8 Particella 989 via Barale n. 75 piani T-1 categoria C/2 classe 2 mq. 66 Rendita Catastale Euro 54,54.

Intestati:

- 
proprietà per 1/1.

Vedasi Allegati 3, 4 e 5.

VI. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto I°

L'alloggio e il magazzino in oggetto formano parte integrante di una abitazione bifamiliare sita in via del Mulino n. 2, in Frazione San Rocco Castagnaretta, zona periferica del Comune di Cuneo con alto flusso di traffico.

L'abitazione, la cui costruzione risale al 1968, si presenta composto da un corpo



fabbrica con tre piani fuori terra di cui rialzato e primo adibiti ad abitazione e il secondo a solai, e due piani sotterranei, di cui il primo adibito a magazzino ed il secondo ad uso cantine; il fabbricato, servito da unico vano scale senza ascensore, ha struttura portante in c.a., divisori interni in muratura ordinaria, tetto in legno con copertura in tegole, i muri perimetrali sono per la maggior parte tinteggiati; il fabbricato è dotato di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio (idrico, fognario, elettrico, citofonico ed antenna TV), di impianto di riscaldamento individuale a metano.

L'alloggio presenta difformità planimetriche interne riscontrate, ha pavimenti in piastrelle e legno, ha pareti tinteggiate con eccezione del bagno, della lavanderia e della cucina parzialmente piastrellati; i serramenti interni sono in legno con inserto in vetro, la porta d'ingresso è ordinaria, i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera e avvolgibili in alluminio; i servizi igienici sono dotati degli accessori sanitari indispensabili; l'impianto elettrico è sottotraccia e a norma rispetto alla legge 5 marzo 1990, n. 46 e D.P.R. 6.12.1991 n. 477; esiste l'impianto telefonico; in definitiva trattasi di abitazione civile in buone condizioni di manutenzione.

L'alloggio sviluppa una superficie commerciale di mq. 126 c.ca.

Il magazzino, distribuito su tre locali distinti, ha pavimenti in battuto di cemento, le pareti intonacate ed i serramenti di accesso in metallo.

Il magazzino sviluppa una superficie commerciale di mq. 174 c.ca.

Lotto II°

Il capannone artigianale in oggetto è posto in aderenza con altro fabbricato simile, formando un contiguo immobiliare ad uso artigianale posto in essere in via Moletta n. 20, in zona decentrata del Comune di Roccavione con basso flusso di traffico.

Il capannone, la cui costruzione risale al 2008, si presenta composto da unico corpo realizzato esternamente in struttura prefabbricata al cui interno veniva



realizzata una area tecnica e di servizio, con sovrastante soppalco; il tutto ha struttura portante in c.a. precompresso, divisori interni in pannelli, tetto prefabbricato e muri perimetrali sono in cemento a vista; il fabbricato è dotato degli allacciamenti agli impianti di servizio necessari (idrico, fognario ed elettrico), ma è sprovvisto di impianto di riscaldamento; presenta difformità planimetriche interne riscontrate, ha pavimenti in battuto di cemento, ha pareti in cemento a vista; i serramenti di ingresso principali sono in materiale ignifugo; l'impianto elettrico è sottotraccia e a norma rispetto alla legge 5 marzo 1990, n. 46 e D.P.R. 6.12.1991 n. 477; in definitiva trattasi di capannone in buone condizioni di manutenzione.

Il capannone artigianale sviluppa una superficie commerciale di mq. 274 c.ca.

Fanno parte integrante del complesso costruttivo:

- un'area destinata a cortile per deposito materiale, delimitata da bassa recinzione in cemento e metallo,
- un'area esterna destinata alla sosta frontaliera di veicoli.

L'area totale di pertinenza sviluppa una superficie di mq. 415 c.ca.

Lotto III°

L'abitazione in oggetto forma parte integrante di un complesso di fabbricati in aderenza, siti nel concentrico del Comune di Roccavione e con affaccio principale su via Barale, asse principale della parte storica dell'abitato.

Il fabbricato, la cui prima costruzione è presumibilmente riconducibile agli inizi del 1900, si sviluppa in tre piani fuori terra ed un piano interrato; composto da una scala esterna, è attualmente suddiviso in bottega al piano terreno, e due porzioni abitative ai piani primo e secondo; il fabbricato ha struttura portante in muratura, divisori interni in muratura ordinaria, tetto in legno con copertura in tegole, i muri perimetrali sono per la maggior parte tinteggiati; il fabbricato è sprovvisto di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio, con esclusione di quello fognario.

La bottega ha pavimenti in legno, ha pareti al grezzo, non sono presenti serramenti



interni, la porta d'ingresso è in legno ed i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e persiane in legno; l'alloggio al primo piano ha pavimenti in mattoni, ha pareti al grezzo, i serramenti interni e la porta d'ingresso sono in legno ed i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e persiane in legno; l'alloggio al primo piano ha pavimenti in legno, ha pareti al grezzo, i serramenti interni e la porta d'ingresso sono in legno ed i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e persiane in legno; i servizi igienici sono dotati di sola turca o vaso; l'impianto elettrico risulta completamente da rifare; non esiste l'impianto telefonico. La maggior parte dei locali si trova in evidente stato d'incuria, visibile nella documentazione fotografica allegata; in definitiva trattasi di fabbricato abitativo in cattive condizioni di manutenzione.

È presente un cortile interno con accesso mediante androne alla via Barale.

L'abitazione sviluppa una superficie commerciale di mq. 88 c.ca.

Lotto IV°

Il deposito in oggetto forma parte integrante di un complesso di fabbricati in aderenza, siti nel concentrico del Comune di Roccavione con affaccio su cortile interno comune, prossimo a via Barale, asse principale della parte storica dell'abitato.

Il fabbricato, il cui risanamento risale al 1991, si sviluppa in due piani fuori terra; composto da una scala interna, è costituito da unica tipologia su due livelli; il fabbricato ha struttura portante in muratura, tetto in legno con copertura in tegole, i muri perimetrali sono per la maggior parte a mattoni a vista; il fabbricato è sprovvisto di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio.

Il manufatto presenta difformità planimetriche interne riscontrate, ha pavimenti in cemento, ha pareti interne a mattoni a vista; non sono presenti serramenti interni, i portoni d'ingresso sono in legno e ferro con inserti in vetro, i serramenti esterni sono in parte in legno ed in parte in ferro; i servizi igienici sono dotati degli



accessori sanitari indispensabili; non esiste l'impianto elettrico; in definitiva trattasi di deposito in scarse condizioni di manutenzione.

Il deposito sviluppa una superficie commerciale di mq. 64 c.ca.

Vedasi Allegato 1.

VII. DITTA PROPRIETRIA DEI LOTTI E PROVENIENZE

In base alle visure e alle ricerche eseguite presso le Agenzie del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Cuneo ed il Catasto dei Fabbricati di Cuneo, posso dichiarare che gli immobili in oggetto sono risultati in capo ai seguenti intestati:

Lotto I°

– [REDACTED]
proprietà per 1/1.

I medesimi sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

- Successione intestata di [REDACTED]
registrata a Cuneo il 17.02.1986 al n. 67 vol. 952 e trascritta a Cuneo il 08.05.1987, Reg. Gen. 3509, Reg. Part. 2817; quote trasferite (Foglio 79 Particella 180 Subalterno 2): [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per ¼; [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per ¼;
- A seguito della suddetta successione non è stato riscontrato alcun atto formale per l'accettazione dell'eredità;
- Successione intestata di [REDACTED]
registrata a Cuneo il 28.03.2001 al n. 66 vol. 1288 e trascritta a Cuneo il 29.05.2001, Reg. Gen. 5110, Reg. Part. 4069; quote trasferite (Foglio 79 Particella 180 Subalterno 2): [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per ¼; [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per ¼;
- Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] notaio in



- Cuneo in data 28.04.2005 rep. 40049/898, registrata a Cuneo il 18.05.2005 al n. 210 serie 1A e trascritta a Cuneo il 25.01.2012, Reg. Gen. 1118, Reg. Part. 970; quote trasferite (Foglio 79 Particella 180 Subalterno 2): [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per $\frac{1}{4}$;
[REDACTED] proprietà per $\frac{1}{4}$;
- Compravendita [REDACTED] notaio in Cuneo in data 14.09.2001 rep. 82813/19426, trascritto a Cuneo il 22.09.2001, Reg. Gen. 8561, Reg. Part. 6674; quote trasferite (Foglio 79 Particella 180 Subalterno 3): [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per $\frac{1}{2}$; [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per $\frac{1}{2}$;
- Compravendita da [REDACTED] notaio in Cuneo in data 14.09.2001 rep. 82815/19528, trascritto a Cuneo il 29.10.2001, Reg. Gen. 9616, Reg. Part. 7439; quote trasferite (Foglio 79 Particella 180 Subalterno 2): [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per $\frac{1}{2}$;
- Divisione tra [REDACTED] rogito [REDACTED] notaio in Cuneo in data 28.04.2005 rep. 40049/898, registrata a Cuneo il 18.05.2005 al n. 210 serie 1A e trascritta a Cuneo il 25.05.2005, Reg. Gen. 5358, Reg. Part. 4058; quote trasferite (Foglio 79 Particella 180 Subalterno 6): [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1.

L'attuale ditta proprietaria corrisponde con quella catastale.

PRIMO ATTO DI PROVENIENZA ANTE VENTENNIO PER TRASFERIMENTO MORTIS CAUSA

Anteriormente al ventennio gli immobili in oggetto (Foglio 79 Particella 180 Subalterno 2) risultavano in capo ai seguenti intestati:

- [REDACTED] C.F.



[REDACTED] proprietà per ½;

– [REDACTED]
proprietà per ½;

I medesimi erano pervenuti ai suddetti proprietari in forza del seguente titolo:

– Compravendita da [REDACTED]
notaio in Cuneo in data 18.03.1969 rep. 14421/2764, registrato a Cuneo il
08.04.1969 al n. 771 vol. 256.

Lotti II° - III° - IV°

– [REDACTED]
proprietà per 1/1.

I medesimi sono pervenuti all'attuale proprietà in forza dei seguenti titoli:

– Trasformazione di società da [REDACTED]
[REDACTED] notaio in Caraglio in data 22.11.2012 rep.
682/474, registrato a Cuneo il 22.11.2012 al n. 8010 serie 1T e trascritto a
Cuneo il 23.11.2012, Reg. Gen. 11255, Reg. Part. 9128.
– L'attuale ditta proprietaria corrisponde con quella catastale.

VIII. ANAGRAFICA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Vedasi Allegato 7.

IX. STATO LOCATIVO

Sulla base delle indagini svolte e dei contatti avuti con gli interessati, ho potuto constatare che:



Lotto I°

Gli immobili risultano occupati [REDACTED]

Lotti II° - III° - IV°

Gli immobili risultano a disposizione [REDACTED] non esistono contratti di locazione.

X. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della documentazione esistente nei fascicoli relativi all'esecuzione e dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cuneo, è possibile affermare che i beni in oggetto non risultano soggetti a vincoli ed oneri giuridici esistenti alla data attuale.

XI. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUI BENI

Dall'esame della documentazione esistente nei fascicoli relativi all'esecuzione e dalle visure eseguite presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Cuneo, è possibile affermare che il futuro Decreto di Trasferimento del lotto dovrà contenere le prescrizioni atte a liberare i beni in oggetto dai gravami esistenti alla data attuale, così di seguito descritti:

ISCRIZIONI

- iscrizione d'ipoteca volontaria di € 320.000,00 eseguita a Cuneo il 20 luglio 2010, Reg. Gen. 7172, Reg. Part. 972, a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], in qualità di debitore ipotecario, proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1; titolo originante l'iscrizione: concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito [REDACTED] notaio in Borgo San Dalmazzo in data 7 luglio 2010 repertorio n. 3490/2159; beni gravati: unità negoziale 1 - Catasto dei Fabbricati Roccavione foglio 13, particella 986, sub. 1, categoria D/7; unità negoziale 1 -



Catasto dei Fabbricati Roccavione foglio 8, particella 193, sub. 1, categoria A/4, vani 4,0; unità negoziale 1 - Catasto dei Fabbricati Roccavione foglio 8, particella 193, sub. 2, categoria C/1, mq. 11; unità negoziale 1 - Catasto dei Fabbricati Roccavione foglio 8, particella 193, sub. 3, categoria A/4, vani 4,5; **Lotto II° - formalità da annotare: restrizione di beni; Lotto III° - formalità da annotare: restrizione di beni;**

- annotazione a iscrizione Reg. Part. 972 eseguita a Cuneo il 22 maggio 2013, Reg. Gen. 4753, Reg. Part. 427, a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in qualità di debitore ipotecario, proprietà per 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1; titolo originante l'iscrizione: modifica del contratto di mutuo fondiario rogito Mariagrazia Araniti notaio in Caraglio in data 9 maggio 2013 repertorio n. 1046/800; beni gravati: unità negoziale 1 - Catasto dei Fabbricati Roccavione foglio 13, particella 986, sub. 1, categoria D/7; unità negoziale 1 - Catasto dei Fabbricati Roccavione foglio 8, particella 193, sub. 1, categoria A/4, vani 4,0; unità negoziale 1 - Catasto dei Fabbricati Roccavione foglio 8, particella 193, sub. 2, categoria C/1, mq. 11; unità negoziale 1 - Catasto dei Fabbricati Roccavione foglio 8, particella 193, sub. 3, categoria A/4, vani 4,5; **Lotto II° - formalità da annotare: restrizione di beni; Lotto III° - formalità da annotare: restrizione di beni;**
- iscrizione d'ipoteca volontaria di € 760.000,00 eseguita a Cuneo il 21 aprile 2016, Reg. Gen. 3076, Reg. Part. 405, a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] F.



2, categoria A/3, vani 6,5; unità negoziale 1 - Catasto dei Fabbricati Cuneo foglio 79, particella 350, sub. 6, categoria C/2, mq. 208; unità negoziale 1 - Catasto dei Fabbricati Roccavione foglio 13, particella 986, sub. 1, categoria D/7; unità negoziale 1 - Catasto dei Terreni Roccavione foglio 13, particella 986, ente urbano; unità negoziale 1 - Catasto dei Fabbricati Roccavione foglio 8, particella 193, sub. 1, categoria A/4, vani 4,0; unità negoziale 1 - Catasto dei Fabbricati Roccavione foglio 8, particella 193, sub. 2, categoria C/1, mq. 33; unità negoziale 1 - Catasto dei Fabbricati Roccavione foglio 8, particella 193, sub. 3, categoria A/4, vani 4,5; unità negoziale 1 - Catasto dei Fabbricati Roccavione foglio 8, particella 989, categoria C/2, mq. 66; unità negoziale 1 - Catasto dei Terreni Roccavione foglio 8, particella 989, ente urbano; **Lotto I° - formalità da annotare: restrizione di beni; Lotto II° - formalità da annotare: restrizione di beni; Lotto III° - formalità da annotare: restrizione di beni; Lotto IV° - formalità da annotare: restrizione di beni.**

XII. REGOLAMENTI CONDOMINIALI E TABELLE

Non trattandosi di fabbricati condominiali non sono previsti né il regolamento condominiale, né le relative tabelle.

XIII. SPESE CONDOMINIALI

Non trattandosi di fabbricati condominiali non è prevista alcuna spesa.

XIV. ADEGUAMENTI URBANISTICI

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge



agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati crittografici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

Pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Lotto I°

Trattandosi di immobili conformi agli strumenti urbanistici vigenti e alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Cuneo, non è previsto alcun adeguamento urbanistico.

Lotto II°

La parziale difformità dalle autorizzazioni comunali rilasciate, ovvero diversa distribuzione degli spazi interni, dovrà essere ovviata con un accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Presumendo l'applicazione del minimo della sanzione prevista, si possono riepilogare i costi come di seguito riportato:

- oblazione per la sanatoria delle difformità non inferiore a € 516,00;
- spese tecniche pari a € 2.500,00 c.ca.

Lotto III°

- Trattandosi di immobili edificati ante 1967, e privi di ulteriori autorizzazioni



rilasciate dal Comune di Roccavione, risultando conformi agli strumenti urbanistici vigenti, non è previsto alcun adeguamento urbanistico.

Lotto IV°

La parziale difformità dalle autorizzazioni comunali rilasciate, ovvero diversa distribuzione degli spazi interni, dovrà essere ovviata con un accertamento di conformità ex art. 36 del D.P.R. 380/2001.

Presumendo l'applicazione del minimo della sanzione prevista, si possono riepilogare i costi come di seguito riportato:

- oblazione per la sanatoria delle difformità non inferiore a € 516,00;
- spese tecniche pari a € 2.500,00 c.ca.

XV. ADEGUAMENTO IMPIANTI

Lotti I° - II°

Non è necessario alcun adeguamento degli impianti tecnologici.

Lotto III°

L'adeguamento dell'impianto elettrico, da realizzarsi con la messa in opera delle linee, delle prese e degli interruttori, nonché la posa dei corpi illuminanti, è quantificabile di massima in € 7.000,00.

L'adeguamento dell'impianto di riscaldamento, da realizzarsi con la messa in opera di tubazioni, di caldaia autonoma e di corpi scaldanti, è quantificabile di massima in € 8.000,00.

La revisione dell'impianto idraulico, da realizzarsi con la messa in opera delle tubazioni e dei sanitari, è quantificabile di massima in € 4.000,00.

Lotto IV°

L'adeguamento dell'impianto elettrico, da realizzarsi con la messa in opera delle linee, delle prese e degli interruttori, nonché la posa dei corpi illuminanti, è quantificabile di massima in € 2.000,00.



XVI. ALTRI ADEGUAMENTI

Non è necessario alcun ulteriore adeguamento.

XVII. ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Lotto I°

Alloggio

Con Attestato di Prestazione Energetica n. 2014 207662 0002 in data 15.04.2014,
trasmesso al SIPEE in data 15.04.2014, redatto [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile oggetto
della presente risulta ricadere nella Classe Energetica C.

Il suddetto Attestato di Prestazione Energetica ha scadenza il 15.04.2024.

Lotto III°

Alloggio Piano 1

Con Attestato di Certificazione Energetica n. 2012 207662 0006 in data
19.11.2012, trasmesso al SICEE in data 19.11.2012, redatto [REDACTED]

[REDACTED]
l'immobile oggetto della presente risulta ricadere nella Classe Energetica NC.

Il suddetto Attestato di Prestazione Energetica ha scadenza il 19.11.2022.

Alloggio Piano 2

Con Attestato di Certificazione Energetica n. 2012 207662 0007 in data
19.11.2012, trasmesso al SICEE in data 19.11.2012, redatto [REDACTED]

[REDACTED]
l'immobile oggetto della presente risulta ricadere nella Classe Energetica NC.

Il suddetto Attestato di Prestazione Energetica ha scadenza il 19.11.2022.

Vedasi Allegato 9.

XVIII. REGIME FISCALE

I futuri trasferimenti dei lotti immobiliari in oggetto saranno soggetti alla normale
aliquota di imposta di registro (7%) oltre alle imposte ipotecarie e catastali (3%



totali) e così complessivamente soggetto all'aliquota del 10% sul valore di aggiudicazione; nel caso di richieste di agevolazione per prima abitazione (aliquota 3% di registro, ipotecarie e catastali fisse) preciso che i lotti sono da considerarsi "non di lusso" ai sensi del D.M. 2 agosto 1969 e dell'art. 13 della Legge 408/1949.

XIX. VOLTURE CATASTALI

Considerata la nuova procedura introdotta dall'Agenzia del Territorio per la compilazione delle domande di voltura, in assenza degli estremi degli atti di vendita, necessari per la compilazione, le relative volture catastali da presentare al competente Ufficio del Territorio di Cuneo saranno compilate successivamente alla pubblicazione dei Decreti di Trasferimento.

XX. CLAUSOLE DEI FUTURI TRASFERIMENTI

Nei futuri Decreti di Trasferimento i lotti immobiliari verranno trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, con le relative pertinenze, passaggi, accessioni, nulla escluso; occorrerà evidenziare, come solitamente precisato, che le spese di registrazione e voltura catastale saranno a carico delle Parti Aggiudicatrici.

XXI. NOTE DI TRASCRIZIONE E DI CANCELLAZIONE

In assenza degli estremi degli atti di vendita, necessari per la compilazione delle note di trascrizione e delle note di cancellazione, le stesse verranno compilate su supporto magnetico successivamente alla pubblicazione dei Decreti di Trasferimento.

XXII. DIRITTI DI PRELAZIONE

Non esistono diritti di prelazione previsti dalla legge.

XXIII. SUPERFICIE INTERNA LORDA (SIL)

La superficie interna lorda (SIL), utilizzata per il calcolo del valore degli immobili della presente, è l'area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra; rilevata ad una altezza convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento.



Lotto I°

Alloggio

$$\begin{aligned} \text{Vani principali} &= 10,90 \times 5,80 + (1,60 + 3,30) \times 0,10 + 2,10 \times 1,30 + \\ &+ 3,80 \times 3,10 + 5,30 \times 3,70 \\ &= \text{mq. } 97,83 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Cantina e solaio} &= 4,00 \times 3,10 + 5,30 \times 3,70 + 6,80 \times 5,80 + 4,60 \times 0,10 \\ &= \text{mq. } 71,91 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Balconi scoperti} &= 5,70 \times 1,40 + 3,50 \times 1,20 + 3,10 \times 1,00 \\ &= \text{mq. } 15,28 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Terrazzo} &= 5,90 \times 2,40 \\ &= \text{mq. } 14,16 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Veranda} &= 3,80 \times 1,30 \\ &= \text{mq. } 4,94 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale} &= 97,83 + 71,91 \times 0,20 + 15,28 \times 0,25 + 14,16 \times 0,35 \\ &+ 4,94 \times 0,95 \\ &= \text{mq. } 125,68 \end{aligned}$$

Superficie commerciale approssimata = mq. 126,00

Magazzino

$$\begin{aligned} \text{Vani principali} &= 16,90 \times 1,70 + (17,20 + 10,80) \times 3,10 + 12,90 \times 2,70 \\ &+ 3,60 \times 0,20 \\ &= \text{mq. } 151,08 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Depositi} &= 7,90 \times 2,45 + 7,50 \times 1,30 + 10,60 \times 2,50 + 5,30 \times 3,70 \\ &+ 6,80 \times 5,80 + 4,60 \times 0,10 \\ &= \text{mq. } 115,12 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale} &= 151,08 + 115,12 \times 0,20 \\ &= \text{mq. } 174,10 \end{aligned}$$

Superficie commerciale approssimata = mq. 174,00



Lotto II°

Capannone

Vani principali = 19,00 x 14,40
= mq. 273,60

Superficie commerciale approssimata = mq. 274,00

Cortile

Vani principali = 20,50 x 8,70 + 19,00 x 5,30
= mq. 279,05

Superficie commerciale approssimata = mq. 279,00

Area esterna

Vani principali = 18,90 x 7,20
= mq. 136,08

Superficie commerciale approssimata = mq. 136,00

Lotto III°

Alloggio piano 2°

Vani principali = 6,50 x 3,80 + 10,00 x 2,40 + 1,20 x 1,00
= mq. 49,90

Balconi scoperti = 1,90 x 0,90 x 2
= mq. 3,42

Terrazzo = 6,70 x 1,60
= mq. 10,72

Superficie commerciale = 49,90 + 3,42 x 0,25 + 10,72 x 0,35
= mq. 54,51

Superficie commerciale approssimata = mq. 55,00

Alloggio piano 1°

Vani principali = 6,60 x (3,40 + 2,05 + 1,65)
= mq. 46,86



$$\begin{aligned} \text{Cantina} &= 0,95 \times 0,90 + 2,25 \times 2,10 \\ &= \text{mq. } 5,58 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Balconi scoperti} &= 1,90 \times 0,90 \times 2 \\ &= \text{mq. } 3,42 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Terrazzo} &= 7,30 \times 1,40 + 5,40 \times 2,20 + 4,60 \times 0,15 - 0,95 \times 0,90 \\ &= \text{mq. } 21,94 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale} &= 46,86 + 5,58 \times 0,20 + 3,42 \times 0,25 + 21,94 \times 0,35 \\ &= \text{mq. } 56,51 \end{aligned}$$

Superficie commerciale approssimata = mq. 57,00

Bottega piano T

$$\begin{aligned} \text{Bottega} &= 9,00 \times 3,05 + 1,20 \times 0,55 \\ &= \text{mq. } 28,11 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Cantina} &= 4,00 \times 3,10 \\ &= \text{mq. } 12,40 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Cortile} &= 6,90 \times 3,05 + 3,70 \times 1,20 + 2,40 \times 0,40 + 5,90 \times 0,90 \\ &\quad + 2,50 \times 2,20 + 2,30 \times 0,70 + 4,90 \times 1,30 \\ &= \text{mq. } 45,24 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale} &= 28,11 \times 1,15 + 12,40 \times 0,20 + 45,24 \times 0,18 \\ &= \text{mq. } 42,95 \end{aligned}$$

Superficie commerciale approssimata = mq. 43,00

Lotto IV°

Deposito

$$\begin{aligned} \text{Vani principali} &= (5,80 \times 3,50 + 3,40 \times 2,70) \times 2 \\ &= \text{mq. } 58,96 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Balconi scoperti} &= (5,90 + 2,90) \times 0,80 \\ &= \text{mq. } 7,04 \end{aligned}$$

$$\text{Cortili} = 9,00 \times 0,80 + 6,20 \times 1,80$$



= mq. 18,36

Superficie commerciale = $58,96 + 7,04 \times 0,25 + 18,36 \times 0,18$

= mq. 64,02

Superficie commerciale approssimata = mq. 64,00

XXIV. METODI DI STIMA

Lotti I° e III°

Il procedimento adottato per valutare gli immobili ricadenti nei lotti menzionati sarà il Metodo del Confronto di Mercato (Market Comparison Approach - MCA), che si fonda sull'assunto elementare per il quale "il mercato fisserà il prezzo o il reddito di un immobile allo stesso modo in cui ha già indicato il prezzo o il reddito di immobili simili" (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

A tale scopo il procedimento si prefigge di stimare il più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto appartenenti, quanto più possibile, allo stesso segmento di mercato, contrattati di recente e di prezzo noto.

In termini pratici l'MCA si articola nelle fasi seguenti:

- Analisi di mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare;
- Rilevazione dei dati immobiliari;
- Scelta delle caratteristiche immobiliari;
- Compilazione della tabella dei dati;
- Stima dei prezzi marginali;
- Redazione della tabella di valutazione;
- Sintesi valutativa e presentazione dei risultati.

Lotto II°

Non essendo riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni simili per destinazione d'uso e vincoli, si ricade nel caso per cui la dottrina estimale



ammette metodi analitici e sintetici che permettono sulla base di altri dati conosciuti di determinare il valore incognito ricercato.

In riferimento alla mancata presenza di transazioni immobiliari di beni analoghi, effettuate su un territorio economicamente simile alla zona in questione e tenendo conto dell'attuale destinazione urbanistica della zona, si ritiene conveniente applicare il metodo analitico della determinazione del valore di mercato al costo di ricostruzione deprezzato.

Tale metodo è basato sull'esame dei costi e spese che si verrebbero a sostenere nell'ipotesi di realizzazione all'attualità del bene ex novo, abbattendo poi tale valore in base allo stato di vetustà e conservazione dello stesso.

(fonte: Stime speciali ed immobili speciali – Exeo Edizioni)

Lotto IV°

Per tale immobile, si ritiene più opportuno procedere alla valutazione adottando il metodo sintetico comparativo, tenendo conto delle medie dei valori espressi in compravendite di beni simili avvenute nella zona e in località con caratteristiche simili, sulla base dei report indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Anno 2019 - 2 semestre).

XXV. MCA - ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

“Il segmento di mercato costituisce l'unità non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari - CVI).

Parametri ed indici mercantili

Lotto I°

Localizzazione: Periferia;

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;



Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Abitazione Bifamiliare;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di Valutazione = 1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Box Auto e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Soffitta e prezzo superficie principale = 0,20;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Terrazza e prezzo superficie principale = 0,35;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Magazzino e prezzo superficie principale = 0,50;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Veranda e prezzo superficie principale = 0,95;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,20;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,01 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell'immobile: Media;

Forma di Mercato: monopolio bilaterale;

Livello di Prezzo: €/Mq. 1.250,00/1.850,00 (Anno 2019 - Semestre 2).

Fase del Mercato Immobiliare: recessione.

Lotto III°

Localizzazione: Centro Storico;

Tipo di Contratto: Compravendita;

Destinazione Prevalente: Residenziale;



Tipologia Immobiliare: Usato;

Tipologia Edilizia: Abitazione Multipiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di Valutazione = 1,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Soffitta e prezzo superficie principale = 0,20;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Aree Scoperte e prezzo superficie principale = 0,18;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Balcone e prezzo superficie principale = 0,25;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Cantina e prezzo superficie principale = 0,20;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Terrazza e prezzo superficie principale = 0,35;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Coperta e prezzo superficie principale = 0,20;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Negozi e prezzo superficie principale = 1,15;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Magazzino e prezzo superficie principale = 0,20;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Portico e prezzo superficie principale = 0,35;
- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,01 senza ascensore;

Indicazione dimensione dell'immobile: Media/Piccola;

Forma di Mercato: monopolio bilaterale;

Livello di Prezzo: €/Mq. 750,00/1.100,00 (Anno 2019 - Semestre 2).

Fase del Mercato Immobiliare: recessione.



XXVI. MCA - COMPARABILI

Definiscono l'insieme degli immobili di confronto con prezzo noto ed appartenenti al medesimo segmento di mercato o quello più prossimo all'oggetto di valutazione.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

Campione dei dati immobiliari

in data 31.08.2020 è stato effettuato l'ultimo accesso in conservatoria per ricercare beni immobili simili agli oggetti di stima precedentemente elencati al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del MCA.

Lotto I°

- A. Appartamento - 3 vani (trilocale) compravenduto in data 10/10/2019 al prezzo di 168.000,00 €, ubicato nel comune di Cuneo (CN), Via Pratulungo n. 14, al piano rialzato 0 dello stabile costruito nel 1972 ed identificato al N.C.E.U. Fg. 79 mapp. 461 sub. 3 con una superficie di mq 71,84 (misurata in SIL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 12,00, Superficie Soffitta di mq 22,84, Superficie Balcone di mq 11,62, Superficie Cantina di mq 4,56. Il tutto è stato ristrutturato nel 2011.
- B. Appartamento - 4 vani (quadrilocale) compravenduto in data 26/03/2019 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Cuneo (CN), Via Limone Piemonte n. 3, al piano n 1 dello stabile costruito nel 1978 ed identificato al N.C.E.U. Fg. 79 mapp. 57 sub. 6 con una superficie di mq 82,72 (misurata in SIL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Box Auto di mq 13,48, Superficie Soffitta di mq 14,24, Superficie Balcone di mq 4,44, Superficie Terrazza di mq 22,92, Superficie Cantina di mq 6,96. Il tutto è stato ristrutturato nel 1978.

Lotto III°



- A. Casa a schiera compravenduto in data 08/05/2019 al prezzo di 50.000,00 €, ubicato nel comune di Roccavione (CN), Via Luigi Barale n. 51, multipiano dello stabile costruito nel 1981 ed identificato al N.C.E.U. Fg. 8 mapp. 951 con una superficie di mq 55,94 (misurata in SIL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Soffitta di mq 35,78, Superficie Balcone di mq 3,63, Superficie Terrazza di mq 14,40, Superficie Coperta di mq 16,20, Superficie Portico di mq 14,40; dotata dei seguenti impianti: Allaccio Fognario, Impianto TV, Impianto Citofonico, Impianto Elettrico, Impianto Idraulico, Impianto Riscaldamento - Radiante. Il tutto è stato ristrutturato nel 2004.
- B. Casa a schiera compravenduto in data 12/02/2020 al prezzo di 42.500,00 €, ubicato nel comune di Roccavione (CN), Piazza Europa n. 5, multipiano dello stabile costruito nel 1961 ed identificato al N.C.E.U. Fg. 8 mapp. 118 con una superficie di mq 74,50 (misurata in SIL); con le seguenti superfici secondarie: Superficie Soffitta di mq 38,48, Superficie Aree Scoperte di mq 19,21, Superficie Balcone di mq 4,75, Superficie Cantina di mq 45,48, Superficie Magazzino di mq 19,46; dotata dei seguenti impianti: Allaccio Fognario, Impianto TV, Impianto Elettrico, Impianto Idraulico, Impianto Riscaldamento - Radiante. Il tutto è stato ristrutturato nel 1961.

Caratteristiche immobiliari

Rappresentano quell'insieme di informazioni e peculiarità che costituiscono, definiscono e, nella gran maggioranza dei casi, distinguono un determinato immobile. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ovvero che dipendono da aspetti esterni nel quale l'immobile è ubicato.

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica data identifica il momento della stipula di un atto o un contratto espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.



Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che non richiede correzioni da parte di indici mercantili.

Superficie Box Auto (BOX): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria dell'autorimessa che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale pertinenziale per rimessaggio di autoveicoli solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Soffitta (SOF): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della soffitta ad uso accessorio non abitabile che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Superficie Aree Scoperte (SAE): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale dell'estensione complessiva delle aree scoperte.

Superficie Balcone (BAL): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del balcone che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Cantina (CAN): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della cantina che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Essa è definita come locale accessorio per deposito occasionale di materiali solitamente posto ai piani interrati, seminterrati o piani terra.

Superficie Terrazza (TER): la caratteristica rappresenta la misura su scala



cardinale della superficie secondaria della terrazza che opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

Superficie Coperta (SC): la caratteristica rappresenta la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

Superficie Negozi (SNG): La caratteristica superficie negozi misura la quantità di area destinata a negozi nell'immobile classificato dedicato alla piccola e modesta esposizione.

Superficie Magazzino (MAG): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del magazzino che opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Superficie Veranda (VER): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria della veranda che opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

Superficie Portico (POR): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del portico che opportunamente raggugliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale. Esso è definito come elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni



dell'edificio.

Servizi (SER): La caratteristica servizio igienico identifica il numero di servizi complessivi inseriti in unità immobiliare e con un determinato stato manutentivo.

Livello (LIV): La caratteristica livello di piano identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

Allaccio Fognario (FOG): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'allaccio alla pubblica fognatura.

Impianto TV (TVS): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto televisivo o satellitare.

Impianto Citofonico (CIT): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) di impianto citofonico.

Impianto Elettrico (ELE): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto elettrico.

Impianto Idraulico (IDR): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto idraulico.

Impianto Riscaldamento - Radiante (RIS): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto di riscaldamento formato da termosifoni.

XXVII. MCA - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Con valore di mercato si intende *“l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”* (fonte:



International Valuation Standards - IVS).

Tablelle dei dati

Lotto I°

Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	168.000,00	120.000,00	?
Data DAT	10/10/2019	26/03/2019	31/08/2020
Superficie Principale SUP (mq)	71,84	82,72	97,83
Superficie Box Auto BOX (mq)	12,00	13,48	0,00
Superficie Soffitta SOF (mq)	22,84	14,24	59,05
Superficie Balcone BAL (mq)	11,62	4,44	15,28
Superficie Terrazza TER (mq)	0,00	22,92	14,16
Superficie Magazzino MAG (mq)	0,00	0,00	151,08
Superficie Veranda VER (mq)	0,00	0,00	0,00
Superficie Cantina CAN (mq)	4,56	6,96	127,52
Livello Piano LIV (n)	0	1	1
Servizio SER (n)	1	1	2
Manutenzione MAN (anno)	2011	1978	2000

Lotto III°

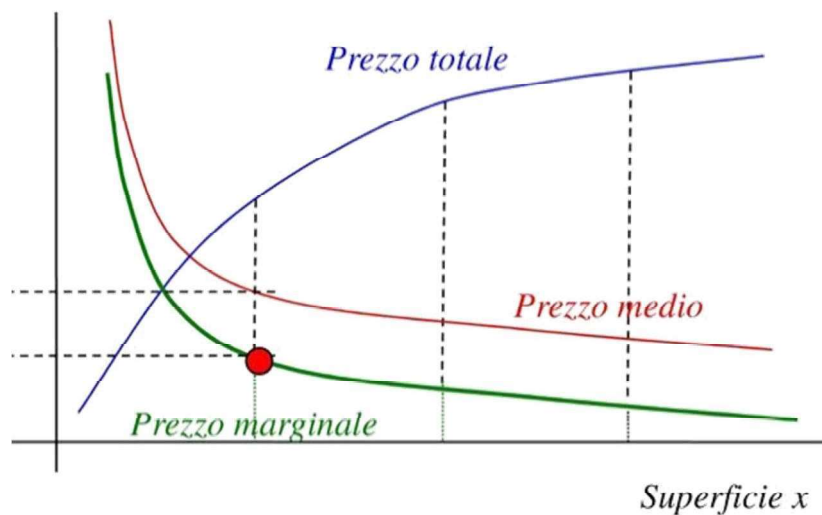
Prezzo e Caratteristiche	A	B	S
Prezzo PRZ (€)	50.000,00	42.500,00	?
Data DAT	08/05/2019	12/02/2020	31/08/2020
Superficie Principale SUP (mq)	55,94	74,50	96,76
Superficie Soffitta SOF (mq)	35,78	38,48	0,00
Superficie Aree Scoperte SAE (mq)	0,00	19,21	21,00
Superficie Balcone BAL (mq)	3,63	4,75	0,00
Superficie Cantina CAN (mq)	0,00	45,48	12,40
Superficie Terrazza TER (mq)	14,40	0,00	32,66
Superficie Coperta SC (mq)	16,20	0,00	24,25
Superficie Negozi SNG (mq)	0,00	0,00	32,33
Superficie Magazzino MAG (mq)	0,00	19,46	5,58
Superficie Portico POR (mq)	14,40	0,00	0,00
Servizio SER (n)	1	1	2
Manutenzione MAN (anno)	2004	1961	1967
Allaccio Fognario FOG (0/1)	1	1	1
Impianto TV TVS (0/1)	1	1	0
Impianto Citofonico CIT (0/1)	1	0	0
Impianto Elettrico ELE (0/1)	1	1	0
Impianto Idraulico IDR (0/1)	1	1	0
Impianto Riscaldamento RIS (0/1)	1	1	0

35



Analisi dei prezzi marginali

Il prezzo marginale esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta la derivata del prezzo medio della caratteristica.



Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

Lotto I°

- A. $-(0,0100 \times 168.000,00) / 12 = -140,00 \text{ €/mese};$
- B. $-(0,0100 \times 120.000,00) / 12 = -100,00 \text{ €/mese};$

Lotto III°

- A. $-(0,0100 \times 50.000,00) / 12 = -41,67 \text{ €/mese};$
- B. $-(0,0100 \times 42.500,00) / 12 = -35,42 \text{ €/mese};$



Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito col prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero la sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie (es. BAL, CAN, BOX, SOF, etc. espresso al mq) ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Superficie Principale (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

Lotto I°

A. 168.000,00 / (71,84 + 0,50x12,00 + 0,20x22,84 + 0,25x11,62 + 0,20x4,56)
= 1.948,39 €/mq;

B. 120.000,00 / (82,72 + 0,50x13,48 + 0,20x14,24 + 0,25x4,44 + 0,35x22,92
+ 0,20x6,96) = 1.166,95 €/mq;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.166,95 \text{ €/mq}$$

Lotto III°

A. 50.000,00 / (55,94 + 0,20x35,78 + 0,25x3,63 + 0,35x14,40 + 0,20x16,20 +
0,35x14,40) = 646,63 €/mq;

B. 42.500,00 / (74,50 + 0,20x38,48 + 0,18x19,21 + 0,25x4,75 + 0,20x45,48 +
0,20x19,46) = 425,73 €/mq;

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 425,73 \text{ €/mq}$$



Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (P_{sup} espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame (es. Balcone, Cantina, Sottotetto Ispezionabile, ecc.).

Prezzo marginale superficie secondaria (p_{SUP_i} espresso in euro/mq):

$$p_{SUP_i} = \delta_i p_{SUP}$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

Lotto I°

pBOX. $0,50 \times 1.166,95 = 583,48 \text{ €/mq}$;

pSOF. $0,20 \times 1.166,95 = 233,39 \text{ €/mq}$;

pBAL. $0,25 \times 1.166,95 = 291,74 \text{ €/mq}$;

pTER. $0,35 \times 1.166,95 = 408,43 \text{ €/mq}$;

pMAG. $0,50 \times 1.166,95 = 583,48 \text{ €/mq}$;

pVER. $0,95 \times 1.166,95 = 1.108,60 \text{ €/mq}$;

pCAN. $0,20 \times 1.166,95 = 233,39 \text{ €/mq}$;

Lotto III°

pSOF. $0,20 \times 425,73 = 85,15 \text{ €/mq}$;

pSAE. $0,18 \times 425,73 = 76,63 \text{ €/mq}$;

pBAL. $0,25 \times 425,73 = 106,43 \text{ €/mq}$;

pCAN. $0,20 \times 425,73 = 85,15 \text{ €/mq}$;

pTER. $0,35 \times 425,73 = 149,00 \text{ €/mq}$;

pSC. $0,20 \times 425,73 = 85,15 \text{ €/mq}$;

pSNG. $1,00 \times 425,73 = 425,73 \text{ €/mq}$;

pMAG. $0,20 \times 425,73 = 85,15 \text{ €/mq}$;

pPOR. $0,35 \times 425,73 = 149,00 \text{ €/mq}$;

Livello piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa



in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV = l PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro al piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) col saggio del livello di piano (l) diviso 1 più il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV = \frac{l}{1 + (l)} PRZ$$

Calcolo del prezzo marginale Livello di piano dell'immobile per ciascun comparabile:

Lotto I°

A. $-0,0100 \times 168.000,00 = -1.680,00 \text{ €/n;}$

B. $-0,0100 \times 120.000,00 = -1.200,00 \text{ €/n;}$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo (pMAN espresso in euro/anno):

$$pMAN = C \frac{1}{t}$$

Individuazione del prezzo marginale Stato Manutentivo per ciascun comparabile:



pMAN. $10.000,00 \times 1 / 50,00 = 200,00 \text{ €/anno}$;

Servizi Igienici: il prezzo marginale del servizio igienico viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto della vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Servizio Igienico (pSER espresso in euro a servizio):

$$pSER = C \left(1 - \frac{v}{t}\right)$$

Calcolo del prezzo marginale Servizio Igienico dell'immobile per ciascun comparabile:

pSER $10.000,00 \times (1 - 1/30) = 9.666,67 \text{ €/n}$;

Impianti: il prezzo marginale dell'impianto è dato semplicemente dal costo a corpo dell'impianto a nuovo (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dell'Impianto (pIMP espresso in euro ad impianto):

$$pIMP = C$$

Individuazione del prezzo marginale di ciascun impianto per ciascun comparabile:

- Prezzo marginale "Allaccio Fognario (FOG)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto TV (TVS)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto Citofonico (CIT)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto Elettrico (ELE)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto Idraulico (IDR)": 10.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto Riscaldamento (RIS)": 10.000,00 €;

Nelle seguenti tabelle vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:



Lotto I°

P. Marginali	A	B
pDATA [€/mese]	-140,00	-100,00
pSUP [€/mq]	1.166,95	1.166,95
pBOX [€/mq]	583,48	583,48
pSOF [€/mq]	233,39	233,39
pBAL [€/mq]	291,74	291,74
pTER [€/mq]	408,43	408,43
pMAG [€/mq]	583,48	583,48
pVER [€/mq]	1.108,60	1.108,60
pCAN [€/mq]	233,39	233,39
pLIV [€/n]	-1.680,00	-1.200,00
pSER [€/n]	9.666,67	9.666,67
pMAN [€/anno]	200,00	200,00

Lotto III°

P. Marginali	A	B
pDATA [€/mese]	-41,67	-35,42
pSUP [€/mq]	425,73	425,73
pSOF [€/mq]	85,15	85,15
pSAE [€/mq]	76,63	76,63
pBAL [€/mq]	106,43	106,43
pCAN [€/mq]	85,15	85,15
pTER [€/mq]	149,00	149,00
pSC [€/mq]	85,15	85,15
pSNG [€/mq]	425,73	425,73
pMAG [€/mq]	85,15	85,15
pPOR [€/mq]	149,00	149,00
pSER [€/n]	9.666,67	9.666,67
pMAN [€/anno]	200,00	200,00
pFOG [€]	10.000,00	10.000,00
pTVS [€]	10.000,00	10.000,00
pCIT [€]	10.000,00	10.000,00
pELE [€]	10.000,00	10.000,00
pIDR [€]	10.000,00	10.000,00
pRIS [€]	10.000,00	10.000,00

Tabella di valutazione

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_x espresso sempre in euro) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso

41



con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza degli ammontari relativi alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Lotto I°

Aggiustamenti	A	B
DATA [€]	1.540,00	1.800,00
SUP [€]	30.329,08	17.632,64
BOX [€]	-7.001,71	-7.865,26
SOF [€]	8.451,07	10.458,22
BAL [€]	1.067,76	3.162,44
TER [€]	5.783,41	-3.577,87
MAG [€]	88.151,55	88.151,55
VER [€]	0,00	0,00
CAN [€]	28.697,68	28.137,54
LIV [€]	-1.680,00	0,00
SER [€]	9.666,67	9.666,67
MAN [€]	-2.200,00	4.400,00
TOT (PRZ) [€]	330.805,51	271.965,94

Lotto III°

Aggiustamenti	A	B
DATA [€]	666,67	247,92
SUP [€]	17.378,16	9.476,68
SOF [€]	-3.046,50	-3.276,39
SAE [€]	1.609,25	137,17
BAL [€]	-386,35	-505,55
CAN [€]	1.055,80	-2.816,61
TER [€]	2.720,82	4.866,48
SC [€]	685,42	2.064,77
SNG [€]	13.763,74	13.763,74
MAG [€]	475,11	-1.181,82
POR [€]	-2.145,66	0,00
SER [€]	9.666,67	9.666,67

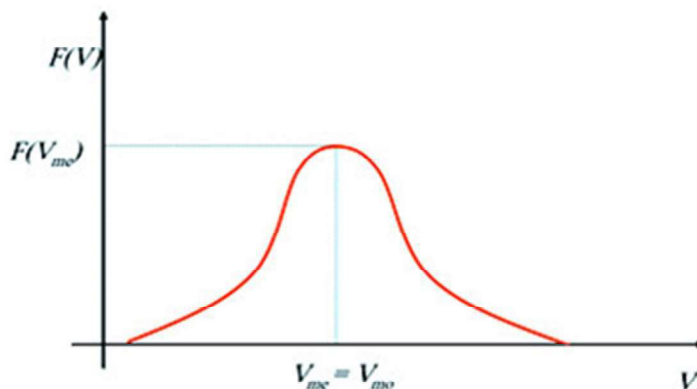


MAN [€]	-7.400,00	1.200,00
FOG [€]	0,00	0,00
TVS [€]	-10.000,00	-10.000,00
CIT [€]	-10.000,00	0,00
ELE [€]	-10.000,00	-10.000,00
IDR [€]	-10.000,00	-10.000,00
RIS [€]	-10.000,00	-10.000,00
TOT (PRZ) [€]		
	35.043,13	36.143,06

Distribuzione dei prezzi corretti

Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore di un immobile è il valore medio della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei valori. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore da stimare è il valore centrale più frequente (media, moda o mediana).

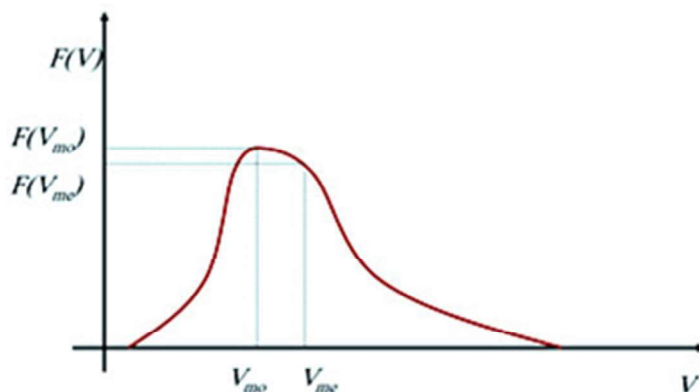
La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei valori stimati per un immobile non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale) la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun valore figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo valore riveste nella distribuzione.



La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

XXVIII. VALORE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

Per costo s'intende l'insieme delle spese che deve sostenere un imprenditore per ottenere un fabbricato. Questo metodo di valutazione si applica quando:

- non esiste, per il fabbricato, un mercato attivo;
- si stimano fabbricati unici o a destinazione particolare.

Il costo di ricostruzione deprezzato è pertanto il costo riferito ad un fabbricato esistente e si ottiene come deprezzamento del valore di costo a nuovo del fabbricato, tenendo conto della vetustà, e si calcola con la seguente formula:

$$V_f = V_a + C_r k_d$$

dove:

V_f = valore del fabbricato (area compresa)

V_a = valore dell'area



C_r = Costo di ricostruzione del fabbricato

k_d = coefficiente di deprezzamento inverso ($100 - D$)

Valore dell'area - V_a

Per determinare il valore venale dell'area si è preso come base il valore indicato nello studio per la determinazione delle aree fabbricabili ai fini dell'IMU per l'anno 2020, ai sensi del bilancio preventivo 2020, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nella seduta del 17.12.2019, utilizzando quello medio stabilito dalla Giunta Comunale per le aree produttive, pari a 16,00 €/mq.

Trattandosi di stima di area produttiva, la superficie considerata sarà quella totale, ovvero area coperta e area di pertinenza, corrispondente alla totalità della superficie catastale della particella oggetto della presente (mq. 679).

Avremo quindi:

$$V_a = 16,00 \text{ €/mq.} \times \text{mq. } 679,00 = \text{€ } 10.864,00$$

Costo di Ricostruzione - C_r

Il valore utilizzato come costo di riproduzione è stato desunto analizzando i prezzi di massima per un capannone di circa 500 mq. e 5 metri di altezza sviluppato con diverse modalità costruttive; il valore, che si ritiene congruo per la realizzazione di un capannone prefabbricato in cemento armato, è pari a circa 300,00 €/mq ed è da intendersi come valore medio per la tipologia che costituisce l'oggetto della presente relazione di stima.

Per il calcolo del valore complessivo riferito al Costo di Ricostruzione (C_r) si utilizzerà la superficie commerciale degli immobili, ovvero quella corrispondente all'occupazione del manufatto (mq. 273,60).

Avremo quindi:

$$C_r = 300,00 \text{ €/mq.} \times \text{mq. } 273,60 = \text{€ } 82.080,00$$

Coefficiente di Deprezzamento - k_d

Per tenere conto della diminuzione del valore dovuto alla vetustà ed allo stato



manutentivo di un compendio immobiliare, viene utilizzata assai spesso la formula del deprezzamento elaborata dall'U.E.C.C. riportata dalle più accreditate fonti in materia, contemperandola con le risultanze del metodo di calcolo di deprezzamento detto della "scomposizione", in uso nei paesi anglosassoni.

La formula, che generalmente corrisponde alle condizioni di mercato e si adatta a quasi tutte le tipologie degli immobili di tipo produttivo e terziario, è la seguente:

$$D = \frac{\left(\frac{n}{E_u} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

$$k_d = 100 - D$$

dove:

D = coefficiente di deprezzamento

n = età del fabbricato (in anni)

E_u = vita utile del fabbricato

k_d = coefficiente di deprezzamento inverso ($100 - D$)

Per il calcolo del coefficiente di deprezzamento, che prevede come parametro base l'età del fabbricato oggetto della valutazione, si è considerato l'anno 2010, anno di ultimazione dei lavori di costruzione del capannone, ricavando quindi:

$$n = 2020 - 2010 = 10$$

Per quanto riguarda il ciclo di vita utile del fabbricato, si è considerato il valore medio solitamente utilizzato di $E_u = 60$ anni.

XXIX. CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Con valore di mercato si intende *"l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (fonte:

46



International Valuation Standards - IVS).

MCA - RECONCILIATION E STIMA

Il valore di mercato degli oggetti di stima con il metodo MCA, come indicato al precedente punto XXVII, è calcolato come la media dei prezzi corretti individuati alla data del 31.08.2020:

Lotto I°

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 301.385,72}$$

Lotto III°

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = \mathbf{€ 35.593,10}$$

VALORE DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE

Lotto II°

Alla luce di quanto precedentemente esposto si procede a valutare il primo cespite oggetto di stima, utilizzando le formule precedentemente indicate:

$$D = \frac{\left(\frac{n}{E_u} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

$$k_d = 100 - D$$

$$V_f = V_a + C_r k_d$$

Adottando nelle suddette formule i valori precedentemente individuati, avremo di conseguenza:

$$D = \frac{\left(\frac{10}{60} \cdot 100 + 20\right)^2}{140} - 2,86 = 6,74\%$$



$$k_d = 100 - 6,74 = 93,26\%$$

$$V_f = € 10.864,00 + 82.080,00 \times 93,26\% = € 87.411,81$$

VALORE SINTETICO COMPARATIVO

Lotto IV°

Analizzando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare – Anno 2019 - 2 semestre), ponendo in essere una ricerca su fabbricati simili compravenduti o posti in vendita recentemente e parametrando i prezzi di manufatti parzialmente comparabili all'oggetto di stima, possiamo considerare, in virtù anche della vetustà del medesimo, un valore pari a € 300,00/mq.

Con una superficie commerciale di mq. 362, abbiamo un valore pari a:

$$€ 300,00 \times \text{mq. } 64 = € 19.200,00$$

XXX. VALUTAZIONE DEI LOTTI IMMOBILIARI

In ottemperanza a quanto previsto all'art. 13 del D.L. 27 giugno 2015 n. 83, nelle specifiche modifiche all'articolo 568 del c.p.c. (determinazione del valore dell'immobile), sarà apportata la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando gli adeguamenti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Adeguamenti per la riduzione del valore

Lotto I°

Come precisato il valore di mercato dell'immobile risulta:

€ 301.385,72

Riduzione del 5% del valore base per l'assenza della garanzia per ulteriori vizi occulti del bene.



Spese condominiali = € 0,00 (Punto XIII).

Adeguamenti urbanistici = € 0,00 (Punto XIV).

Adeguamento impianti = € 0,00 (Punto XV).

Altri adeguamenti = € 0,00 (Punto XVI).

Avremo quindi un valore totale ridotto pari a:

€ 301.385,72 x 0,95 = € 286.316,43

Il valore complessivo del Lotto I°, opportunamente arrotondato, è quindi di € 286.000,00 (Euro DUECENTOTTANTASEIMILA).

Lotto II°

Come precisato il valore di mercato dell'immobile risulta:

€ 87.411,81

Valore che contempla già le riduzioni per gli adeguamenti degli impianti individuati al Punto XV, ovvero:

Riduzione del 5% del valore base per l'assenza della garanzia per ulteriori vizi occulti del bene.

Spese condominiali = € 0,00 (Punto XIII).

Adeguamenti urbanistici = € 3.016,00 (Punto XIV).

Adeguamento impianti = € 0,00 (Punto XV).

Altri adeguamenti = € 0,00 (Punto XVI).

Avremo quindi un valore totale ridotto pari a:

€ 87.411,81 x 0,95 – € 3.016,00 = € 80.025,22

Il valore complessivo del Lotto II°, opportunamente arrotondato, è quindi di € 80.000,00 (Euro OTTANTAMILA).

Lotto III°

Come precisato il valore di mercato dell'immobile risulta:

€ 35.593,10

Valore che contempla già le riduzioni per gli adeguamenti degli impianti individuati



al Punto XV.

Riduzione del 5% del valore base per l'assenza della garanzia per ulteriori vizi occulti del bene.

Spese condominiali = € 0,00 (Punto XIII).

Adeguamenti urbanistici = € 0,00 (Punto XIV).

Adeguamento impianti = € 0,00 (Punto XV).

Altri adeguamenti = € 0,00 (Punto XVI).

Avremo quindi un valore totale ridotto pari a:

€ 35.593,10 x 0,95 = € 33.813,45

Il valore complessivo del Lotto III°, opportunamente arrotondato, è quindi di € 34.000,00 (Euro TRENTAQUATTROMILA).

Lotto IV°

Come precisato il valore di mercato dell'immobile risulta:

€ 19.200,00

Riduzione del 5% del valore base per l'assenza della garanzia per ulteriori vizi occulti del bene.

Spese condominiali = € 0,00 (Punto XIII).

Adeguamenti urbanistici = € 3.016,00 (Punto XIV).

Adeguamento impianti = € 2.000,00 (Punto XV).

Altri adeguamenti = € 0,00 (Punto XVI).

Avremo quindi un valore totale ridotto pari a:

€ 19.200,00 x 0,95 – (€ 3.016,00 + € 2.000,00) = € 13.224,00

Il valore complessivo del Lotto IV°, opportunamente arrotondato, è quindi di € 13.000,00 (Euro TREDICIMILA).

Da precisare che il suddetto valore s'intende riferito all'intero lotto immobiliare, senza esclusione alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, e che tale valore deve essere considerato a corpo per l'intero lotto immobiliare e non a



misura; lo stesso valore sopra determinato non è comprensivo di eventuali beni mobili esistenti all'interno del lotto immobiliare.

XXXI. NOTE E ELENCO ALLEGATI

Si elencano a seguire gli allegati tecnici ed esplicativi relativi agli immobili trattati, che sono da ritenersi parte integrante della presente.

- Allegato 1. Documentazione Fotografica.
- Allegato 2. Estratti di P.R.G.C. - Norme di Attuazione.
- Allegato 3. Estratti di Mappa Catastale.
- Allegato 4. Planimetrie degli immobili - Denunce di variazione.
- Allegato 5. Visure Catastali aggiornate.
- Allegato 6. Pratiche edilizie.
- Allegato 7. Documentazione Anagrafica.
- Allegato 8. Visure Ipotecarie.
- Allegato 9. Attestati di Prestazione Energetica.
- Allegato 10. Scheda controlli per udienza (ex Art 569 CPC).

Quanto sopra esposto in adempimento al mandato conferitomi.

In fede.

Cuneo, 31 agosto 2020

L'Esperto

Geometra Riccardo Giordanengo



TRIBUNALE DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 170/2019

contro


ALLEGATO RIASSUNTIVO A

LOTTO IMMOBILIARE I°

Proprietà per 1/1

Immobili siti nel Comune di Cuneo in Via del Mulino n. 2, così identificati:

• **ALLOGGIO** di mq. 126 c.ca composta da:

- due camere, cabina armadio, soggiorno, cucina, bagno, lavanderia, disimpegno, ingresso, veranda e tre balconi al piano primo,
- cantina al piano secondo sotterraneo,
- solaio al piano secondo;

tra le coerenze: vuoto su giardino e cortile, vano scala.

- **MAGAZZINO** al piano primo sotterraneo di mq. 174 c.ca, tra le coerenze: terrapieno, rampa comune, vano scala, altra proprietà.

ESTREMI CATASTALI

In Comune di Cuneo:

ALLOGGIO individuato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 79 Particella 350 Subalterno 2 via del Mulino n. 2 piani S2-1-2 categoria A/3 classe 3 vani 6,5 Rendita Catastale Euro 386,05;

MAGAZZINO individuato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 79 Particella 350

52



Subalterno 6 via del Mulino n. 2 piano S1 categoria C/2 classe 2 mq. 208 Rendita
Catastale Euro 279,30.

PERTINENZE

– [REDACTED]
proprietà per 1/1.

PROVENIENZE

Successione intestata di [REDACTED] registrata
a Cuneo il 17.02.1986 al n. 67 vol. 952 e trascritta a Cuneo il 08.05.1987, Reg.
Gen. 3509, Reg. Part. 2817; quote trasferite (Foglio 79 Particella 180 Subalterno
2): [REDACTED]
proprietà per ¼; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ¼;

Successione intestata di [REDACTED] registrata
a Cuneo il 28.03.2001 al n. 66 vol. 1288 e trascritta a Cuneo il 29.05.2001, Reg.
Gen. 5110, Reg. Part. 4069; quote trasferite (Foglio 79 Particella 180 Subalterno
2): [REDACTED]
proprietà per ¼; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ¼;

Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] notaio in
Cuneo in data 28.04.2005 rep. 40049/898, registrata a Cuneo il 18.05.2005 al n.
210 serie 1A e trascritta a Cuneo il 25.01.2012, Reg. Gen. 1118, Reg. Part. 970;
quote trasferite (Foglio 79 Particella 180 Subalterno 2): [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ¼; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ¼;

Compravendita da [REDACTED] notaio
in Cuneo in data 14.09.2001 rep. 82813/19426, trascritto a Cuneo il 22.09.2001,
Reg. Gen. 8561, Reg. Part. 6674; quote trasferite (Foglio 79 Particella 180



Subalterno 3): [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ½; [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per ½;

Compravendita da [REDACTED] notaio in Cuneo in data
14.09.2001 rep. 82815/19528, trascritto a Cuneo il 29.10.2001, Reg. Gen. 9616,
Reg. Part. 7439; quote trasferite (Foglio 79 Particella 180 Subalterno 2): [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per
½;

Divisione tra [REDACTED] notaio in Cuneo
in data 28.04.2005 rep. 40049/898, registrata a Cuneo il 18.05.2005 al n. 210 serie
1A e trascritta a Cuneo il 25.05.2005, Reg. Gen. 5358, Reg. Part. 4058; quote
trasferite (Foglio 79 Particella 180 Subalterno 6): [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.

STATO LOCATIVO

Immobili occupati [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA E NORMATIVA URBANISTICA

Fabbricato abitativo

Licenza di costruzione n. 917 rilasciata dal Comune di Cuneo in data 31.12.1968,
per la costruzione di fabbricato ad uso abitazione;

Licenza di costruzione in variante n. 277 rilasciata dal Comune di Cuneo in data
09.06.1969, per varianti al fabbricato ad uso abitazione in corso di costruzione;

Licenza di variante esterna di costruzione esistente n. 824 rilasciata dal Comune
di Cuneo in data 30.12.1969, per varianti ai prospetti e alla pianta del fabbricato
esistente;

non esistono ulteriori permessi rilasciati dal Comune di Cuneo.

Alloggio

Comunicazione di opere interne a norma dell'art. 26 Legge 28.02.1985 n. 47



trasmessa al Comune di Cuneo in data 07.11.2000 con Prot. 27694, per modifiche interne;

non esistono ulteriori permessi rilasciati dal Comune di Cuneo;

gli immobili risultano conformi alle autorizzazioni comunali rilasciate.

Magazzino

Licenza di costruzione n. 117 rilasciata dal Comune di Cuneo in data 21.03.1975, per ampliamento di fabbricato ad uso deposito.

N.d.A. P.R.G.C.

il nuovo P.R.G.C. del Comune di Cuneo inserisce gli immobili in oggetto in zona così identificata:

- a) TC3a - Tessuti urbani con unità insediative isolate.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Alloggio

Attestato di Prestazione Energetica n. 2014 207662 0002 con scadenza il 15.04.2024.

Immobile ricadente nella Classe Energetica C.

VALORE DI STIMA

Totale:

€ 286.000,00 (Euro DUECENTOTTANTASEIMILA)



LOTTO IMMOBILIARE II°

Proprietà per 1/1

Immobile sito nel Comune di Roccavione in Via Moletta n. 20/1, così identificato:

• **CAPANNONE ARTIGIANALE** di mq. 274 c.ca con annessa **AREA DI PERTINENZA** di mq. 415, composto da:

- magazzino, ufficio, sgombero, bagno, cortile e area di sosta al piano terreno,
- soppalco al piano primo;

il tutto tra le coerenze: via moletta, altre proprietà.

ESTREMI CATASTALI



In Comune di Roccavione:

CAPANNONE ARTIGIANALE individuato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 13 Particella 986 Subalterno 2 via Moletta n. 20/1 piani T-1 categoria D/7 Rendita Catastale Euro 1.307,80.

PERTINENZE

- 
proprietà per 1/1.

PROVENIENZE

Trasformazione di società 
 notaio in Caraglio in data 22.11.2012 rep. 682/474, registrato a Cuneo il 22.11.2012 al n. 8010 serie 1T e trascritto a Cuneo il 23.11.2012, Reg. Gen. 11255, Reg. Part. 9128.

STATO LOCATIVO

Immobili a disposizione 

REGOLARITÀ EDILIZIA E NORMATIVA URBANISTICA

Capannone artigianale

Permesso di costruire n. 2008/28 rilasciato dal Comune di Roccavione in data 19.06.2008, per la costruzione di un capannone artigianale;



Denuncia di inizio attività in variante presentata al Comune di Roccavione in data 21.10.2008 con prot. n. 6915 per variante al P.d.C. del 16.06.2008;

Agibilità richiesta in data 10.02.2010 con prot. n. 900 ed ottenuta per decorrenza dei termini di cui all'art. 25, comma 3, D.P.R. n. 380/2001.

Recinzione

Denuncia di inizio attività presentata al Comune di Roccavione in data 22.02.2008 con prot. n. 1241 per realizzazione di nuova recinzione;

Denuncia di inizio attività in variante presentata al Comune di Roccavione in data 23.10.2008 con prot. n. 6985 per variante alla D.I.A. del 22.02.2008;

Non risulta depositato alcun certificato di collaudo finale.

N.d.A. P.R.G.C.

il nuovo P.R.G.C. del Comune di Roccavione inserisce gli immobili in oggetto in zona così identificata:

- a) P1.6 - Aree per insediamenti produttivi esistenti confermati e di completamento.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica non necessario.

VALORE DI STIMA

Totale:

€ 80.000,00 (Euro OTTANTAMILA)



LOTTO IMMOBILIARE III°

Proprietà per 1/1

Immobili siti nel Comune di Roccavione in Via Barale n. 2, così identificati:

- **ABITAZIONE** con annessa **BOTTEGA** di mq. 88 c.ca composta da:
 - tre camere, cucina, bagno, terrazzo e due balconi al piano secondo,
 - camera, cucina, due ripostigli, terrazzo e due balconi al piano primo,
 - bottega, dispensa, bagno, deposito, cortile ed androne di accesso al piano terreno,
 - cantina al piano primo sotterraneo;

tra le coerenze: via barale, altre proprietà.

ESTREMI CATASTALI

In Comune di Roccavione:

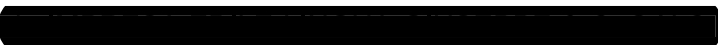

ABITAZIONE con annessa **BOTTEGA** così individuata al Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 8 Particella 193 Subalterno 1 via Barale n. 2 piani T-1 categoria A/4 classe 3 vani 4,0 Rendita Catastale Euro 88,83;
- Foglio 8 Particella 193 Subalterno 2 via Barale n. 2 piani S1-T categoria C/1 classe 4 mq. 33 Rendita Catastale Euro 390,29;
- Foglio 8 Particella 193 Subalterno 3 via Barale n. 2 piano 2 categoria A/4 classe 5 vani 4,5 Rendita Catastale Euro 137,12.

PERTINENZE

- 
proprietà per 1/1.

PROVENIENZE

Trasformazione di società 
 notaio in Caraglio in data 22.11.2012 rep. 682/474,
registrato a Cuneo il 22.11.2012 al n. 8010 serie 1T e trascritto a Cuneo il
23.11.2012, Reg. Gen. 11255, Reg. Part. 9128.



STATO LOCATIVO

Immobili a disposizione [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA E NORMATIVA URBANISTICA

Fabbricato abitativo

Costruzione del fabbricato antecedente al 01.09.1967;
non esistono ulteriori permessi rilasciati dal Comune di Roccavione.

N.d.A. P.R.G.C.

il nuovo P.R.G.C. del Comune di Roccavione inserisce gli immobili in oggetto in
zona così identificata:

- a) R1.1 - Aree di interesse storico-artistico-ambientale.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Alloggio Piano 1

Attestato di Certificazione Energetica n. 2012 207662 0006 con scadenza il
19.11.2022.

Immobile ricadente nella Classe Energetica NC.

Alloggio Piano 2

Attestato di Certificazione Energetica n. 2012 207662 0007 con scadenza il
19.11.2022.

Immobile ricadente nella Classe Energetica NC.

VALORE DI STIMA

Totale:

€ 34.000,00 (Euro TRENTAQUATTROMILA)



LOTTO IMMOBILIARE IV°

Proprietà per 1/1

Immobile siti nel Comune di Roccavione in Via Barale n. 75, così identificato:

• **DEPOSITO** di mq. 64 c.ca composto da:

- sgombero e balcone al piano primo,
- locale di deposito e due corti al piano terreno;

tra le coerenze: altre proprietà.

ESTREMI CATASTALI

In Comune di Roccavione:

DEPOSITO individuato al Catasto dei Fabbricati al Foglio 8 Particella 989 via Barale n. 75 piani T-1 categoria C/2 classe 2 mq. 66 Rendita Catastale Euro 54,54.

PERTINENZE

– [REDACTED]

proprietà per 1/1.

PROVENIENZE

Trasformazione [REDACTED]

[REDACTED] notaio in Caraglio in data 22.11.2012 rep. 682/474, registrato a Cuneo il 22.11.2012 al n. 8010 serie 1T e trascritto a Cuneo il 23.11.2012, Reg. Gen. 11255, Reg. Part. 9128.

STATO LOCATIVO

Immobili a disposizione [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA E NORMATIVA URBANISTICA

Deposito

Costruzione del fabbricato antecedente al 01.09.1967;

Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia n. 23/88 rilasciata dal Comune di Roccavione in data 22.04.1988, per opere di manutenzione straordinaria;



Autorizzazione edilizia n. 7/91 rilasciata dal Comune di Roccavione in data 13.03.1991, per restauro e risanamento conservativo di fabbricato ad uso accessorio;

non esistono ulteriori permessi rilasciati dal Comune di Roccavione.

N.d.A. P.R.G.C.

il nuovo P.R.G.C. del Comune di Roccavione inserisce gli immobili in oggetto in zona così identificata:

- a) R1.1 - Aree di interesse storico-artistico-ambientale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Attestato di Prestazione Energetica non necessario.

VALORE DI STIMA

Totale:

€ 13.000,00 (Euro TREDICIMILA)

