

TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura Esecuzione Immobiliare nr. 102/2023 R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

nei confronti di

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso:

- che l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cuneo Dott. Rodolfo Magrì, con Provvedimento in data 14/02/2024, ha assegnato al sottoscritto l'incarico di procedere all'espletamento delle operazioni peritali per rispondere al quesito di cui al modulo in uso presso l'Ufficio; incarico che il sottoscritto ha dichiarato di accettare prestando il giuramento di rito in data 14/02/2024;

- che in base alle risultanze degli accertamenti e verifiche compiuti presso l'agenzia del Territorio di Cuneo - Servizio di pubblicità Immobiliare di Mondovì e dalle consultazioni degli atti amministrativi depositati nell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Mondovì, nonché dalle informazioni assunte in loco relativamente ai beni in esame e dallo stato attuale dei luoghi, il sottoscritto si è posto in grado di riferire quanto segue.

Punto 1

Agli atti depositati nel fascicolo della procedura Es. n. 102/2023 R.G., ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., in Cancelleria del Tribunale di Cuneo, gli immobili oggetto della procedura risultano quelli descritti nei seguenti documenti:

1. Nota di trascrizione in data 22/09/2023 al n. 7241 Reg. Gen. e al n. 6035 Reg. Part. presso l'agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì dell'Atto di pignoramento immobili in data 24/07/2023 - Repertorio n. 2095,
2. Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario (art. 567, 2° comma c.p.c, come novellato dalla L. 302/98) in data 18/10/2023 del Notaio Candore Carmelo in Arcisate (VA) con studio in piazza della Repubblica n. 4

Con riferimento a tale documentazione, lo scrivente ha compiuto le necessarie operazioni peritali esposte nella presente relazione, al fine di rispondere ai quesiti di cui al modulo in uso presso l'Ufficio in espletamento dell'incarico ricevuto dal signor Giudice.

Punto 2

a) Beni oggetto della procedura,

descritti nell'atto di pignoramento trascritto a Mondovì il 22/09/2023 al n. 7241 Reg. Gen. e al n. 6035 Reg. Particolare

Beni immobili in Mondovì (CN):

A) in Catasto Fabbricati: proprietà per la quota di 1/2 caduno intestata agli esecutati:

Foglio 92 - Particella 167 - Sub. 3 - Categ. A/4 - Classe 5 - Vani 5,5 - Piano T-2 -sita in Via Rosa Govone n. 8 - Superficie totale mq. 129 - Sup. Escluse aree scoperte mq. 124 - Rendita € 207,36

Osservazioni: a seguito dei rilievi effettuati e di quanto riscontrato dallo stato di fatto attuale dei beni immobili oggetto della procedura, si è reso necessario aggiornare le relative schede delle planimetrie catastali, pertanto la descrizione catastale attuale risulta quella di cui alle nuove visure aggiornate che si allegano, ed alle quali si riferisce al paragrafo: "Punto 3 - a)_Elencazione ed individuazione dei beni "

b) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Lo scrivente a seguito delle verifiche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica competente del Settore Edilizia Privata del Comune di Mondovì, al fine di accertare la regolarità urbanistico-edilizia delle unità immobiliare oggetto della procedura, è in grado di riferire quanto segue.

Per la fattispecie, in base alle informazioni assunte direttamente dagli Uffici comunali competenti, ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica alternativamente al progetto municipale della costruzione ai fini dell'accertamento della conformità urbanistica, per il confronto con lo stato attuale si fa riferimento alle planimetrie che sono state presentate al Catasto Fabbricati.

Coerentemente ed al fine della regolarità edilizia-urbanistica dell'unità immobiliare in esame, si espone:

- a) Dal confronto tra la situazione descritta nella planimetria catastale presentata in data 28/02/2006 - Prot. N. CN0045992 e la situazione attuale riscontrata in data 13.04.2024 e rappresentata nella planimetria catastale presentata a Catasto Fabbricati in data

22/04/2024 – Prot. n. CN0078980, si rilevano, per quanto riguarda l'unità immobiliare Fog. 92 – Particella 167 – Sub. 11, difformità in merito alla distribuzione interna di tramezzi ed alla realizzazione di veranda con struttura leggera in alluminio finestrata a chiusura del balcone; le difformità sono meglio evidenziate nell'allegata planimetria di confronto.

- b) In merito alle difformità interne riscontrate necessita l'Autorizzazione Edilizia in sanatoria a norma dell'Art. 37 D.P.R. 380/01 e s.m.i., da richiedere al Comune mediante la presentazione dell'istanza di Segnalazione certificata di inizio attività in Sanatoria che comporta la sanzione pecuniaria pari a € 516,00 in misura doppia, trattandosi di opere già realizzate ancorché rispettino la condizione della doppia conformità;
- c) Atteso che la trasformazione del balcone veranda, costituisce, di fatto e sotto il profilo urbanistico, un aumento della volumetria preesistente di fabbricato in ambito del centro storico di Mondovì che comporta una modifica della sagoma dell'edificio, anche se riguardante la facciata verso il cortile interno, la normativa vigente in materia: norme d'attuazione del P.R.G. precluderebbe la possibilità di ottenere il permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. relativo all'opera realizzata. Il ripristino della situazione quo-ante richiede la preventiva autorizzazione del Comune e verifica statica ai sensi della Legge n. 1086 del 05.11.1971.

Coerentemente a quanto sopra esposto, risulterebbe verosimile indicare i seguenti costi per la sanabilità delle difformità interne riscontrate:

- Sanatoria opere interne: sanzione pecuniaria pari a € 516,00 in misura doppia: **€ 1.032,00**
- Diritti Segreteria (Delibera Giunta Comunale n. 12 del 15.02.2020) relativi a S.C.I.A – S.C.A. (o pratiche simili): **€ 100,00**

quantificandosi così la somma complessiva pari a € **1.132,00** al netto delle spese tecniche, accessorie e generali per la redazione delle pratiche edilizie di regolarizzazione urbanistica.

L'aggiudicatario dovrà presentare istanza in sanatoria al Comune entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.”

c) Identificazione catastale degli immobili

A seguito della variazione catastale rappresentativa dello stato attuale degli immobili rilevato in sede di sopralluogo in data 13.04.2024, l'aggiornamento dei dati catastali identificativi dei beni pignorati oggetto della procedura in esame, risultano:

Beni immobili nel Comune di Mondovì (CN)

- in Catasto Fabbricati: proprietà per 1/1 intestata agli esecutati:

- Foglio 92 - Particella 167 - Sub. 11 - Categ. A/4 - Classe 5 - Vani 7 - Piano 2 -sita in Via Rosa Govone n. 8 - Superficie catastale totale mq. 133 - Sup. Escluse aree scoperte mq. 133 - Rendita € 263,91; planimetria scheda n. F351 92 167 11 di u.i.u. in Comune di Mondovì presentata al NCEU in data 22/04/2024 - Prot. n. CN0078980, compilata da Geom. Pecollo Massimo iscritto all'Albo dei Geometri di Mondovì n. 537

- Foglio 92 - Particella 167 - Sub. 12 - Categ. C/2 - Classe 4 - Cons. 8 mq. - Piano T -sita in Via Rosa Govone n. 8 - Superficie catastale totale mq. 12 - Rendita € 16,11; planimetria scheda n. F351 92 167 12 di u.i.u. in Comune di Mondovì presentata al NCEU in data 22/04/2024 - Prot. n. CN0078980, compilata da Geom. Pecollo Massimo iscritto all'Albo dei Geometri di Mondovì n. 537

- Foglio 92 - Particella 167 - Sub. 13 - Categ. C/2 - Classe 5 - Cons. 25 mq. - Piano T -sita in Via Rosa Govone n. 8 - Superficie catastale totale mq. 33 - Rendita € 59,39; planimetria scheda n. F351 92 167 13 di u.i.u. in Comune di Mondovì presentata al NCEU in data 22/04/2024 - Prot.

n. CN0078980, compilata da Geom. Pecollo Massimo iscritto all'Albo dei Geometri di Mondovì n. 537

alle coerenze:

- alloggio al piano Secondo, in senso orario: vuoto su Via Rosa Govone, mappale 149, vano scala comune, altra u.i.u su due lati, vuoto su cortile interno e mappale 993;
- cantina al piano Terra, in senso orario: Vano scala comune, altra u.i.u, u.i.u. n. 167 sub. 13, cortile interno;
- Locale deposito al piano Terra, in senso orario: cortile interno, u.i.u. n. 167 sub. 12, altra u.i.u., mappale 151, altra u.i.u.

d) Attestato di prestazione energetica

Beni immobili nel Comune di Mondovì (CN)

Per l'unità immobiliare: intestata agli esecutati descritta a Catasto Fabbricati: **Foglio 92 - Particella 167 - Sub. 11**, ai sensi dell'art. 6 D.Lgs. 192/05 non è risultato che l'immobile sia dotato dell'attestato di prestazione energetica.

Poiché - ai fini del trasferimento del bene occorre allegare il certificato di Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) aggiornato alla situazione attuale - si è provveduto alla sua redazione da parte di tecnico abilitato certificatore, che si allega alla presente:

Certificato Codice identificativo A.P.E. N. 2024 100449 0034 in data 07/05/2024 - N° Prot. 0084892/2024 - valido fino al 13/12/2025 destinazione d'uso: "Abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni".

Punto 3

a) Elencazione ed individuazione dei beni

I beni immobili terreni e porzioni di fabbricati oggetto della procedura risultano così individuati e descritti al NCT e NCEU del Comune di Mondovì (CN), segnatamente:

- in Catasto Fabbricati: proprietà per 1/1 intestata agli esecutati:

- Foglio 92 - Particella 167 - Sub. 11 - Categ. A/4 - Classe 5 - Vani 7 - Piano 2 -sita in Via Rosa Govone n. 8 - Superficie catastale totale mq. 133 - Sup. Escluse aree scoperte mq. 133 - Rendita € 263,91; planimetria scheda n. F351 92 167 11 di u.i.u. in Comune di Mondovì presentata al NCEU in data 22/04/2024 - Prot. n. CN0078980, compilata da Geom. Pecollo Massimo iscritto all'Albo dei Geometri di Mondovì n. 537

- Foglio 92 - Particella 167 - Sub. 12 - Categ. C/2 - Classe 4 - Cons. 8 mq. - Piano T -sita in Via Rosa Govone n. 8 - Superficie catastale totale mq. 8 - Rendita € 16,11; planimetria scheda n. F351 92 167 12 di u.i.u. in Comune di Mondovì presentata al NCEU in data 22/04/2024 - Prot. n. CN0078980, compilata da Geom. Pecollo Massimo iscritto all'Albo dei Geometri di Mondovì n. 537

- Foglio 92 - Particella 167 - Sub. 13 - Categ. C/2 - Classe 5 - Cons. 25 mq. - Piano T -sita in Via Rosa Govone n. 8 - Superficie catastale totale mq. 33 - Rendita € 59,39; planimetria scheda n. F351 92 167 13 di u.i.u. in Comune di Mondovì presentata al NCEU in data 22/04/2024 - Prot. n. CN0078980, compilata da Geom. Pecollo Massimo iscritto all'Albo dei Geometri di Mondovì n. 537

b) Descrizione dei beni

nel Comune di Mondovì (CN)

A) in Catasto Fabbricati: proprietà per la quota di 1/2 ciascuno intestata agli esecutati:

a) Foglio 92 - Particella 167 - Sub. 11 - Categ. A/4

Trattasi di alloggio di civile abitazione sito al piano secondo del fabbricato urbano di 4 piani fuori terra, sito e parte dell'ambito territoriale del centro storico del Rione Breo della città di Mondovì, in Via Rosa Govone n. 8, composto da ingresso, cucina, tre camere, due disimpegni, antibagno, locale servizi igienici, balcone chiuso con

vetrata per accesso ad una camera, lavanderia e ripostiglio; superficie commerciale pari a circa mq. 98,88 alloggio e mq. 15,72 veranda;

b) Foglio 92 - Particella 167 - Sub. 12 - Categ. C/2

Locale cantina al piano terreno, accessibile dal cortile interno, di superficie commerciale pari a mq. 10,22;

c) Foglio 92 - Particella 167 - Sub. 13 - Categ. C/2

Locale deposito al piano terreno, con due accessi uno dal cortile interno e l'altro direttamente dal vicolo mappale 151; superficie commerciale pari a circa mq. 27,12.

Per quanto riguarda l'alloggio al piano secondo si rileva che gli impianti tecnologici principali esistenti necessitano di interventi di manutenzione per l'adeguamento alla normativa vigente: l'impianto di riscaldamento avente terminali tipo radiatori con caldaia a metano non risulta attualmente funzionante e bisognevole di completa ristrutturazione, attesa la vetustà della rete delle tubazioni, così come quelle dell'impianto idro-sanitario; attualmente la produzione dell'acqua calda viene assicurata dal boiler elettrico posto nella cucina. L'impianto elettrico necessita di revisione e completamento onde renderlo efficiente ed a norma; le opere necessitano delle relative certificazioni ai sensi delle norme per la sicurezza degli impianti Legge 5 Marzo 1990, n° 46.

La tipologia ed i materiali impiegati per le opere di finizione sono di tipo tradizionale e commerciale: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, a parte le zone della cucina e del locale servizi igienici che sono rivestite con piastrelle colorate di ceramica; i pavimenti interni sono in piastrelle di monocottura e di graniglia nelle due stanze accessibili dalla veranda; i serramenti esterni sono in parte di legno a lavorazione semplice ed in parte in materiale leggero tipo pvc, con persiane alla piemontese in legno.

Si precisa che dal titolo di provenienza in capo agli esecutati risulta che: “quanto formato oggetto della suddetta vendita si è trasferito a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data del rogito, con ogni diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza, ente condominiale, servitù e, in specie, col diritto d’uso del cortile interno per il carico e lo scarico di merce”

c) Stato di possesso degli immobili

Attualmente, cioè alla data del sopralluogo del sottoscritto in data 13.04.2024, i beni immobili in oggetto sono occupati dal figlio degli esecutati, come risulta essere stato dichiarato dallo stesso già in sede di precedente sopralluogo in data 22.11.2023 congiunto del CTU [REDACTED]

[REDACTED] Non risultano rinvenuti o esibiti contratti di affitto in atto o altri titoli registrati.

d) Iscrizioni e trascrizioni

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge N. 302/1998 ed ai fini dell’art.567 comma 2 c.p.c. redatta in data 18/10/2023 dal Dottor Candore Carmelo Notaio in Arcisate (VA), Piazza della Repubblica n. 4, esaminati i competenti registri catastali ed immobiliari per l’intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento in oggetto, e dall’ispezione ordinaria da base informativa compiuta dal sottoscritto presso l’Ufficio dell’Agenzia Territoriale di Cuneo in data 23/02/2024 .2023- Prot. di richiesta CN 20357 del 2024, ai fini dell’ aggiornamento ed accertamento delle formalità pregiudizievoli (periodo informatizzato dal 29/10/1997 al 22/02/2024) gravanti sull’immobile ubicato in Mondovì (CN) a Catasto al Fog. 92 Particella 167 Subalterno 3, trascritte nei Registri Immobiliari, di seguito elencate:

1) Nota di iscrizione ipoteca volontaria in data 18.03.2006 al n. 374 Reg. Particolare ed al n. 2737 Reg. Generale - di € 240.000,00 (capitale € 120.00,00) a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in virtù atto notarile pubblico di concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Birone Germano di Mondovì in data 14.03.2006 - rep. N. 40823- raccolta N.31636.

2) Nota di trascrizione di atto esecutivo cautelare presentata in data 22.09.2023 trascritta al n. 6035 Reg. Part. - n. 7241 Reg. Generale - a favore di [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Cuneo con sede in Cuneo, codice fiscale 80010890046, in data 24/07/2023 -Rep. 2095.

La formalità grava sui beni oggetto della procedura, in sede di decreto di trasferimento si potrà procedere alla cancellazione.

e) Spese condominiali - Regolamento di Condominio

Dall'indagine svolta e dalle informazioni assunte in loco non è risultato che le spese condominiali o relative alla conservazione e manutenzione delle parti comuni, non sono ripartite in base a tabelle millesimali di proprietà condominiale poiché non è stato redatto ed approvato il Regolamento di Condominio.

f) Provenienze dei beni

Provenienze beni immobili siti nel Comune di Mondovì (CN)

Con atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio Birone Germano di Mondovì in data 14.03.2006 -Repertorio n. 40821 - Raccolta n. 31635, trascritto presso l'Agencia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 18/03/2006 - Reg. Part. 2116 e Reg. Gen. 2736, i Sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] hanno acquistato la piena proprietà dell'intero dell'unità immobiliare sita in Mondovì (CN), Via Rosa Govone n. 8, censita a Catasto Fabbricati al Foglio 92 - Particella 167 - Sub. 3 - Categ. A/4 - Vani 5,5, dai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

B) Sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], divennero proprietari per quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

g) Pratiche edilizie - abitabilità

Il fabbricato di cui costituiscono porzioni le unità immobiliari in oggetto è di antica costruzione e - dalle verifiche compiute presso l'Ufficio Urbanistica, Sezione Edilizia privata del Comune di Mondovì - non risultano essere state presentate pratiche edilizie relative ad interventi edilizi eseguiti negli anni successivi all'entrata

in vigore della Legge fondamentale dell'urbanistica in data 17/08.1942 N. 1150.

h) Valutazione complessiva dei beni

Criteria di stima

Nella ricerca e determinazione del più probabile valore attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente stima, sono stati, prioritariamente, assunti valori di riferimento che per beni simili alla fattispecie si riscontrano nell'attività del mercato immobiliare normalmente praticato in zona e nel contesto urbanistico in cui effettivamente si trovano, considerate le prerogative, il grado di appetibilità degli immobili, le consuetudini normali di compravendita, ecc..., onde evitare fenomeni speculativi e rispettare la condizione dell'ordinarietà imprenditoriale normale nel giudizio di stima che si ritiene doversi esprimere.

Successivamente e prima di svolgere gli opportuni calcoli si è proceduto ad una comparazione dei parametri tecnici ed economici con riferimento all'effettiva consistenza ed entità del bene economico in specie, ciò per tenere in considerazione le effettive caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso. Aggiunte e detrazioni rapportate alle medie ponderali delle valutazioni parametriche individuate, sono state opportunamente tenute in considerazione per gli opportuni adattamenti alla fattispecie. Tra questi si ricordano: l'età dell'immobile, il grado di finizione, le condizioni oggettive di conservazione e manutenzione del bene, il grado di fruibilità e la disponibilità.

In particolare nell'ambito dei metodi canonici proposti dalla dottrina dell'Estimo circa la valutazione più probabile di mercato per beni simili alla fattispecie, per la stima in oggetto si è compiuta l'analisi economico-estimativa dei seguenti principali parametri tecnici ed economici: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia immobiliare,

tipologia edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello di mercato, livello di prezzo, fase del mercato immobiliare.

Valutazione

a) - Superficie utile convenzionale di calcolo:

mq. 98,88 (alloggio) x1,00 + mq. 15,72 (veranda) x 0,50 + mq. 10,22 (cantina) x 0,25 + mq. 27,12 (locale deposito) x 1,00 = mq. 136,42

b)- Coefficiente di vetustà: 0,70 (costruzione avente più di 50 anni)

c) Coefficiente in funzione dello stato attuale di conservazione e manutenzione:

- alloggio: 0,8200

- veranda: 0,7500

- cantina: 0,8500

- deposito: 0,9000

d) - Prezzo unitario medio di mercato, in condizioni ordinarie, di beni simili esistenti nella zona omogenea del centro storico di Mondovì:

- residenziale: € 785,00 al mq.

-locali ad uso deposito, magazzini e simili: € 700,00 al mq.

Pertanto sulla base di detti parametri tecnici ed economici, svolgendo il calcolo, si ottiene:

mq. (98,88 (alloggio) x1,00 x0,70 x0,82 + mq. 15,72 (veranda) x 0,50 x0,70 x0,75 + mq. 10,22 (cantina) x 0,25 x0,70 x0,85) x € 785,00 + mq. (27,12 (locale deposito) x 1,00 x0,70 x 0,90) x € 700,00 = € **60.946,94**

A dedurre le spesa presunta, verosimilmente determinata in base alle informazioni assunte all'Ufficio Tecnico Comunale per la regolarizzazione edilizia dell'unità immobiliare, pari ad € **1.132,00**

Valore di stima

Pertanto, coerentemente al risultato del calcolo svolto, ragionevolmente arrotondato, il sottoscritto indica, la somma pari ad **€ 59.800,00** quale valore attuale più probabile di mercato del complesso dei beni immobili nelle condizioni oggettive dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della stima.

i) Considerazioni circa l'eventuale proposta di formazione lotti.

A modesto parere dello scrivente, sotto il profilo esclusivamente tecnico e fatte salve tutte le considerazioni in linea di diritto, per la fattispecie si ritiene riferire quanto segue.

- A) - Tenuto conto della natura e destinazione d'uso dei beni immobili infratenorizzati, oggetto della procedura in esame, si rileva, dal punto di vista tecnico, la possibilità di proporre la formazione di due lotti di vendita, senza arrecare danni e/o variazioni del giudizio di stima del più probabile valore di mercato del complesso degli stessi beni immobili nel caso di vendita con lotto unico.
- B) - Ciascun lotto s'intende posto sul mercato nello stato di fatto e di diritto in cui i beni pignorati si trovano attualmente, ivi comprese le servitù attive e passive, gli accessi, l'effettivo grado di fruibilità riscontrato (di cui si è tenuto conto nella valutazione espressa) ed ogni altra circostanza, connaturata alle caratteristiche proprie intrinseche ed estrinseche dei singoli lotti.
- C) L'ipotesi di vendita in lotti proposta di cui agli "allegati A" risulterebbe pertanto:

LOTTO 1

Descrizione dei beni compresi nel lotto 1

in Catasto Fabbricati: proprietà per la quota dell'intero

- **- Foglio 92 - Particella 167 - Sub. 11 - Categ. A/4 - Classe 5 - Vani 7 - Piano 2** -sita in Via Rosa Govone n. 8 - Superficie catastale totale mq. 133 - Sup. Escluse aree scoperte mq. 133 - Rendita € 263,91;
Alloggio di civile abitazione sito al piano secondo del fabbricato urbano di 4 piani fuori terra, sito e parte dell'ambito territoriale del

centro storico del Rione Breo della città di Mondovì, in Via Rosa Govone n. 8, composto da ingresso, cucina, tre camere, due disimpegni, antibagno, locale servizi igienici, balcone chiuso con vetrata per accesso ad una camera, lavanderia e ripostiglio; superficie commerciale pari a circa mq. 98,88 alloggio e mq. 15,72 veranda;

- Foglio 92 - Particella 167 - Sub. 12 - Categ. C/2 - Classe 4 - Cons. 8 mq. - Piano T -sita in Via Rosa Govone n. 8 - Superficie catastale totale mq. 12 - Rendita € 16,11;

Locale cantina al piano terreno, accessibile dal cortile interno, di superficie commerciale pari a mq. 10,22;

Valore di stima:

Valore complessivo del lotto 1 € 47.800,00

LOTTO 2

Descrizione dei beni compresi nel lotto 2

in Catasto Fabbricati: proprietà per la quota dell'intero

- Foglio 92 - Particella 167 - Sub. 13 - Categ. C/2 - Classe 5 - Cons. 25 mq. - Piano T -sita in Via Rosa Govone n. 8 - Superficie catastale totale mq. 33 - Rendita € 59,39;

Trattasi di Locale deposito al piano terreno, con due accessi uno dal cortile interno e l'altro direttamente dal vicolo mappale 151; superficie commerciale pari a circa mq. 27,12.

Valore di stima:

Valore complessivo del lotto 2 € 12.000,00

i) Allegati

Alla presente relazione si allegano:

- Documentazione fotografica dello stato di fatto
- Planimetria delle unità immobiliari
- Visura catastale attuale (aggiornata)
- Schede aggiornate delle planimetrie catastale
- Aggiornamento ispezione ipotecaria

- Attestato di Prestazione Energetica
- Proposta formazione lotti : Allegati "A"

Quanto sopra esposto è ciò che il sottoscritto si è in grado di riferire in risposta all'incarico ricevuto dal Signor Giudice in data 14/02/2024. Lo scrivente rimane a disposizione del Signor Giudice per ogni ed eventuale chiarimento in merito a quanto riferito.

Mondovì, lì 7 maggio Aprile 2024

Il Ctu

Arch. Luciano Marengo