

NAGLIERI CRISTIANO
Corso Secondo Solaro, 6
12100 - CUNEO (CN)
Partita IVA: 02204140046
Codice fiscale: NGLCST66D061138G
Telefono: 3472356469
e-mail: cr.cn@libero.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di CUNEO

procedura n. 71/2023

Debitore: 

Cuneo, 10 settembre 2024

Geometra Cristiano NAGLIERI

INDICE

1. PREMESSE: Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEFINIZIONE DEI LOTTI.....	4
3. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 1.....	5
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	5
3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE	9
3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	9
3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'	11
3.5 SITUAZIONE CATASTALE	16
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRE INFORMAZIONI	17
3.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	18
3.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO -1-	18
3.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO 1.....	19
4. ALLEGATI	21

1. PREMESSE Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra CRISTIANO NAGLIERI**, con studio in Cuneo (CN), Corso Secondo Solaro n. 6, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 2113, a seguito di nomina nella **Procedura Esecutiva n.71/2023**, accettata attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Cuneo (CN), Via Spinetta n.8 .

Adempiendo all'incarico di CTU conferitomi dalla S.V., esperiti gli opportuni accertamenti, esaminati gli atti in causa e verificata la completezza della documentazione, svolgevo le seguenti operazioni peritali :

1. accesso agli immobili in oggetto, alla presenza del coniuge della proprietaria ;

in tale circostanza è stato possibile visionare gli immobili, effettuare un rilievo metrico, ottenere una descrizione particolareggiata dei beni e delle relative pertinenze ed acquisire documentazione fotografica degli immobili (Allegato -F-).

2. visura ed acquisizione delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni oltre ad acquisizione provenienza del bene;

3. visura ed acquisizione della documentazione catastale delle unità immobiliari oltre ad aggiornamento catastale tramite presentazione di variazioni Docfa autorizzate dalla procedura;

4. Istanza di Accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Cuneo (CN), per ricerca pratiche edilizie autorizzative riguardanti gli immobili, acquisizione di copia

delle stesse, verifica dell'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione dell'immobile stesso.

Successivamente a tali operazioni, in base agli elementi acquisiti e alle indagini di mercato effettuate, mi prego esporre quanto segue in ottemperanza al quesito ricevuto.

2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEFINIZIONE DEI LOTTI

Trattasi di immobili facenti parte del Condominio "Chesta", ubicato in Cuneo Via Spinetta n.8.

In seguito al provvedimento a firma di Tribunale di Cuneo in data 14 giugno 2023, repertorio 1736 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 3 luglio 2023 al n. R.G. 6555 -R.P. 5398 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contra [REDACTED]

[REDACTED] per

1/1 venivano sottoposti a pignoramento immobili i seguenti beni siti in Comune di Cuneo (CN), frazione Borgo San Giuseppe Via Spinetta n. 8 :

a) APPARTAMENTO con pertinenziale CANTINA così censito

- Catasto Fabbricati, foglio 96, mappale 354, sub. 10, cat. A/3 consistenza vani 8;

(immobili identificati attualmente in seguito a variazione catastale al foglio 96, mappale 354, sub. 14, cat. A/3, e sub. 15, cat. C/2,)

b) AUTORIMESSA al piano terra censita a Catasto Fabbricati, foglio 96, particella 572, sub. 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 11, rendita € 26,70, p.T.

Quote di proprietà: [REDACTED], c.f.

[REDAZIONE] (1/1 piena proprietà).

Lo scrivente ritiene, per la redazione della presente relazione e la successiva vendita degli immobili, predisporre la formazione di unico lotto denominato **LOTTO 1**.

3. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 1

Descrizione dell'edificio:

Condominio "CHESTA", fabbricato residenziale plurifamiliare ubicato in zona periferica di Borgo San Giuseppe Via Spinetta 8, frazione del comune di Cuneo che dista circa due Km dal capoluogo.

La costruzione dell'edificio fu autorizzata con provvedimento del 1969.

Il fabbricato, composto da 4 piani fuori terra e un piano interrato, è costituito da struttura in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento.

La copertura del condominio è in tegole.

Le facciate esterne dell'edificio sono in parte rivestite in mattoni "paramano" e in parte tinteggiate.

L'edificio non è dotato di impianto ascensore.

Zona di ubicazione dell'edificio: periferica

Stato di conservazione e manutenzione: sufficiente

Finiture dell'edificio: risalenti all'epoca di costruzione, in discrete condizioni manutentive.

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

a) L'APPARTAMENTO pignorato, oggetto di opere di risanamento conservativo negli

anni '90, si sviluppa come segue :

- al piano secondo, ingresso in ampio soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e tre balconi;
- al piano terzo sottotetto, accessibile con scala interna, cucina , bagno, balcone e intercapedine ispezionabile,
- al piano interrato, una cantina;

Consistenze lorde unità abitativa:

- porzione abitativa piano secondo = 87 mq arrotondati;
- porzione abitativa piano terzo sottotetto, esclusa porzione utilizzabile ma autorizzata come "inagibile" = 35 mq;
- porzione piano terzo parte integrante della cucina ma autorizzato "inagibile" dal punto di vista edilizio = 5,70 mq ;
- balconi piano secondo e terzo = 19.60 mq ;
- cantina al piano interrato = 13.35 l mq ordi.
- locali tecnici- intercapedini accessibili piano terzo = 11,50 mq ;

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti:

- per l'abitazione piani secondo e terzo : vano scala comune, vuoto su cortile comune Condominio Chesta a tre lati, proprietà [REDACTED] o aventi causa;
- per la cantina al piano interrato : corridoio comune, proprietà [REDACTED] o

aventi causa, terrapieno verso cortile comune Condominio Chesta .

Stato di conservazione e manutenzione: sufficiente

Impianti tecnologici:

Gli impianti tecnologici dell'abitazione , in quanto datati, necessitano di verifica della norma di sicurezza e funzionalità.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia completo di interruttori e prese, da un sommario esame risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da una stufa a pellet, posizionata nel soggiorno, collegata agli elementi radianti presenti nei vari ambienti; precedentemente l'impianto era collegato ad una caldaia alimentata a gas metano, attualmente non funzionante, ubicata in un vano sottotetto accessibile dal balcone del piano terzo.

Finiture:

I pavimenti interni dell'abitazione sono in legno, ad eccezione delle piastrelle in gres ceramico presenti nel bagno al piano terzo.

Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera.

I bagni sono rivestiti di piastrelle in ceramica, i sanitari e le rubinetterie sono di tipo economico.

b) Locale uso AUTORIMESSA, facente parte di un blocco di 4 box prefabbricati, ubicati nel cortile Condominio "CHESTA", sito in Cuneo in Via Spinetta 8.

L'autorimessa in oggetto è di dimensioni nette di 4,80 ml per 2,75 ml, idonea quindi al rimessaggio di un'auto.

L'ingresso al garage, dotato di portone in metallo basculante ad apertura manuale, avviene dal cortile condominiale.

I pavimenti interni del box consistono in un battuto di cemento.

Il locale è dotato unicamente di un punto luce.

Si evidenzia che nella parte posteriore dell'autorimessa in oggetto, collegata alla stessa tramite una porta di collegamento posteriore, è presente una costruzione abusiva di blocchi di cemento e ferro, di dimensioni 2,70 ml per 3,10 ml.

Si precisa che sia il sedime di tale costruzione illegittima, sia la porzione posteriore di terreno pertinenziale, perimetrato da una recinzione metallica, risultano possedute dall'esecutata ma di proprietà dei genitori della stessa, oltre a soggetti terzi .

Si presume che la quota parte di proprietà su tale terreno, identificata catastalmente al foglio 96 mappale 575 , sia stata omessa nell'atto di provenienza della autorimessa stessa e della casa.

In sintesi, in considerazione della condizione di assenza di un titolo di proprietà idoneo, oltre alla mancanza di convenienza economica di una eventuale procedura di usucapione, lo scrivente ritiene opportuno escludere dalla presente stima sia la porzione di costruzione abusiva descritta, sia quella del terreno sopraccitato.

Consistenza lorda : autorimessa al piano interrato 14 mq lordi;

I confini dell'unità immobiliare sono i seguenti: Cortile comune, proprietà [REDACTED] o

aventi causa, mappale 575.

Stato di conservazione e manutenzione: scarso.

3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili, abitazione, cantina pertinenziale e autorimessa, sono attualmente posseduti e utilizzati dall'esecutata e dalla propria famiglia per esigenze abitative.

3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- spese di sanatoria e costi di opere di regolarizzazione edilizia elencati al successivo punto 3.4, il cui totale presunto ammonta ad € 8.000,00.
- vincolo di inedificazione, di cui a rogito notaio Musso Giuseppe in data 16 gennaio 1978, numero 143.000/10.810 di repertorio, registrato a Cuneo il 1 febbraio 1978 al numero 1054 volume 277 ed ivi trascritto il 15 febbraio 1978 ai numeri 1277/1428, concernente il F. 96 n. 354 sub. 10 e 572 sub. 2.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Renaudo Giuseppe di Cuneo in data 16 gennaio 2007, repertorio 39444, raccolta 4101 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 23 gennaio 2007 al n. R.G. 1066 - R.P. 98 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED],
derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

SOGGETTA A CANCELLAZIONE TOTALE

-Importo ipoteca: € 400.000,00.

-Importo capitale: € 200.000,00.

-Durata ipoteca: 30 anni.

-Immobili:

- Catasto Fabbricati, foglio 96, mappale 354, sub. 10, cat.A/3 consistenza vani 8;
- Catasto Fabbricati, foglio 96, particella 572, sub. 2, cat. C/6, consistenza mq.12;
- altri beni non oggetto della procedura.

ANNOTAZIONE presentata il 18/03/2022 Servizio di P.I. di CUNEO Registro particolare n. 252 Registro generale n. 2673 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI .

• Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio Renaudo Giuseppe di Cuneo in data 17 aprile 2014, repertorio 44495, raccolta 8211 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 18 aprile 2014 al n. R.G. 3463 - R.P. 386 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

SOGGETTA A CANCELLAZIONE TOTALE

-Importo ipoteca: € 200.000,00.

-Importo capitale: € 100.000,00.

-Durata ipoteca: 15 anni.

-Immobili:

- Catasto Fabbricati, foglio 96, mappale 354, sub. 10, cat. A/3 consistenza vani 8;
- Catasto Fabbricati, foglio 96, particella 572, sub. 2, cat. C/6, consistenza mq.12;
- altri beni non oggetto della procedura.

ANNOTAZIONE presentata il 18/03/2022 Servizio di P.I. di CUNEO Registro particolare n. 253 Registro generale n. 2674 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

ANNOTAZIONE presentata il 01/12/2022 Servizio di P.I. di CUNEO Registro particolare n. 1073 Registro generale n. 12636 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI .

- Pignoramento a firma di Tribunale di Cuneo in data 14 giugno 2023, repertorio 1736 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 3 luglio 2023 al n. R.G. 6555 -R.P. 5398 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Le formalità citate sono contenute nell'Allegato -A-.

3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'

Gli immobili di cui all'oggetto della valutazione ricadono nel seguente ambito territoriale : Zona Urbanistica - TC4- TC4a- Tipologia pluripiano aperta isolata -normata dall' Art. 42 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.c. vigente di Cuneo.

a) l'edificio di cui fa parte l'**ABITAZIONE** in oggetto risulta legittimato dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di Costruzione n. 59/1969 del 28 novembre 1969 per "la costruzione di un

fabbricato ad uso abitazione" ;

- Licenza di Costruzione n. 727/1969 del 27 novembre 1969 per "l'autorizzazione all'esecuzione di varianti interne al fabbricato";
- Certificato di abitabilità n.73 , relativa alla "costruzione fabbricato denominato Condominio Chesta", rilasciato dal Comune di Cuneo in data 09-10-1970;
- Licenza di Costruzione n. 285/1970 del 29 maggio 1970 per "l'esecuzione di varianti al fabbricato";
- Licenza di Costruzione n. 534/1970 del 24 settembre 1970 per "l'autorizzazione all'esecuzione di alcuni lavori di varianti distributive interne ";
- Concessione edilizia n. 454 del 02/08/1979 per "la concessione a ristrutturare un sottotetto esistente".

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA ABITAZIONE

In seguito alla verifica, effettuata dallo scrivente, riguardante la conformità edilizia, è emerso che gli immobili in oggetto presentano alcune difformità rispetto ai provvedimenti autorizzativi citati .

In particolare i più rilevanti sono i seguenti:

- presenza di difformità della situazione distributiva interna del piano secondo consistente nell'accorpamento della cucina al soggiorno, con relativo spostamento della zona cottura nella porzione abitativa al piano terzo;
- difformità distributive al piano terzo sottotetto, consistenti nella realizzazione di unico ambiente cucina soggiorno, con accorpamento di porzione dichiarata non agibile negli elaborati di progetto di cui alla concessione edilizia n. 454/1979;

- difformità nella rappresentazione grafica della scala di collegamento piani secondo e terzo, contenuta negli elaborati di progetto di cui alla concessione edilizia n. 454/1979;
- Presenza di tettoia abusiva a copertura del balcone del piano terzo;
- Diversa perimetrazione della cantina, rispetto a quanto presente negli elaborati grafici allegati alla licenza di costruzione in variante n. 534/1970;

Dopo attenta analisi tecnica, si ritiene che attualmente la regolarizzazione delle difformità descritte, possa essere in parte affrontata, con una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità) con eventuale necessità di produrre perizia statica, o verifica strutturale postuma della scala .

Sarà altresì necessario, eseguire opere nel piano terzo sia al fine di compartimentare la porzione del piano terzo, autorizzata inagibile, sia per ricreare gli ambienti come rappresentati graficamente nella tavola di progetto di cui alla concessione edilizia n.454/1979;

Si ritiene infatti che la procedura di una eventuale sanatoria del piano terzo nella sua conformazione attuale sia difficilmente percorribile per i vincoli in materia di altezze medie contenuti nelle norme vigenti.

Occorrerà infine rimuovere la tettoia non autorizzata a copertura del balcone piano terzo;

Alla data di redazione della presente relazione e con l'attuale normativa vigente i costi di massima presunti, per le pratiche ed opere di regolarizzazione citate, sono stimati in

circa € 8.000,00 comprensivi di :

-spese tecniche per le pratiche di sanatoria ;

-sanzioni e/o oblazioni oltre a diritti di segreteria;

-opere edili e impiantistiche per la realizzazione degli ambienti del piano terzo e per rimozione della tettoia sul balcone .

b) Il complesso di box, di cui fa parte **L'AUTORIMESSA** in oggetto, risulta realizzato in seguito al seguente provvedimento autorizzativo:

- Licenza di Costruzione n. 284/1970 del 29 maggio 1970 per "l'installazione di fabbricato accessorio uso autorimessa".

In seguito alla verifica documentale e dal sopralluogo sono emerse importanti criticità relative alla conformità edilizio-urbanistica dell'autorimessa e più dettagliatamente:

il complesso di quattro box auto, di cui fa parte il garage in oggetto, fu autorizzato nel 1970 con dimensioni e posizione difforme da quanto poi realizzato.

Tali difformità costruttive furono nel 1971 oggetto di richiesta di variante, istanza che fu oggetto di diniego da parte dell'amministrazione del Comune di Cuneo a causa della distanza minore di 10 metri dal fabbricato principale e di successiva ordinanza di demolizione datata marzo 1973.

Infine in data 23 luglio 1973 il Sindaco, con provvedimento protocollo n. 11652 , in seguito ad istanza degli interessati, decise di revocare l'ordine di demolizione in considerazione del fatto che" il pregiudizio arrecato all'interesse pubblico non è tale da richiedere la demolizione delle stesse", applicando una sanzione pecuniaria sostitutiva alla demolizione stessa.

Inoltre, come descritto precedentemente, dalla verifica dello stato dei luoghi, è emerso che l'autorimessa in oggetto, nella parte posteriore, è stata oggetto di una superfetazione, materializzata nella realizzazione di una costruzione abusiva di blocchi di cemento e ferro, accessibile dall'autorimessa stessa tramite una porta di collegamento posteriore.

Si precisa che sia il sedime di tale costruzione illegittima, sia la porzione posteriore di terreno pertinenziale perimetrato da una recinzione metallica, risultano possedute dall'esecutata, ma di proprietà di terzi e in particolare dei genitori della stessa oltre ad altri soggetti.

Si presume che la quota su tale terreno sia stata omessa nell'atto di trasferimento della autorimessa stessa e della casa.

In sintesi, sia per la situazione di non piena legittimità edilizia dell'immobile di cui alla Licenza di Costruzione n. 284/1970, oltre che per la necessità di affrontare costi di demolizione e smaltimento della porzione abusiva, si ritiene idoneo applicare un coefficiente riduttivo del 40% al valore dell'autorimessa .

Si precisa inoltre che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, che competono per legge agli uffici deputati, oltre ad oneri, sanzioni e pagamenti, sono subordinati all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica di sanatoria completa di elaborati scrittografici di dettaglio.

In conclusione, 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.

Vengono allegati lo stralcio della tavola di Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione, unitamente alle copie dei provvedimenti autorizzativi e dell'abitabilità.

(Allegato -B).

3.5 SITUAZIONE CATASTALE

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

a) ABITAZIONE e CANTINA

-Foglio 96, mappale 354, sub. 14, Via Spinetta 8 , piani 2-3, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, vani catastali 5, rendita catastale € 240,15, Via spinetta n.8 piano 2-3;

-Foglio 96, mappale 354, sub. 15, Via Spinetta 8 , piano S1, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita catastale € 12,09, Via spinetta n.8 piano S1;

Intestazione:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1000/1000 ;

Gli immobili sono stati oggetto delle seguenti pratiche Docfa autorizzate dal Giudice e presentate dallo scrivente per la regolarizzazione catastale:

-Variazione del 30/08/2024 n. CN0167067 per esatta rappresentazione grafica della ABITAZIONE e della CANTINA : PLANIMETRIE CONFORMI .

Gli immobili, precedentemente alla registrazione degli aggiornamenti catastali citati, erano identificati come segue:

-Abitazione e cantina: Cuneo, foglio 96, mappale 354, sub. 10, z.c. 2, cat. A/3, classe 3, vani 8, rendita catastale € 384,24, Via Spinetta 8 , piani S-2-4;

Nella banca dati catastale non risulta presente l'elaborato planimetrico dell'edificio.

b) AUTORIMESSA

Comune di Cuneo - Catasto Fabbricati:

-Comune di Cuneo (CN), Catasto Fabbricati, foglio 96, mappale 572, sub. 2, Via Spinetta 8 , zona censuaria 2, cat. C/6, classe 3, consistenza 11 mq, rendita catastale € 26,70, Via Spinetta 8 piano T.

Intestazione: [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] proprietà 1000/1000;

Gli immobili sono stati oggetto delle seguenti pratiche Docfa autorizzate dal Giudice e presentate dallo scrivente per la regolarizzazione catastale:

-Variazione del 01/07/2024 n. CN0125272 per esatta rappresentazione grafica della AUTORIMESSA : PLANIMETRIA CONFORME .

L'immobile, precedentemente alla registrazione degli aggiornamenti catastali citati, era identificato come segue:

-Autorimessa: Cuneo, foglio 96, mappale 572, sub.2, z.c. 2, cat.C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita catastale € 29,13, Via Spinetta 8 , piano T.

Nella banca dati catastale non risulta presente l'elaborato planimetrico del blocco autorimesse.

Si allegano visure catastali , schede immobili Catasto Fabbricati, (Allegato -C).

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRE INFORMAZIONI

- CLASSE ENERGETICA: Attestazione Prestazione Energetica, redatto, nell'ambito

delle operazioni della procedura, codice identificativo 2024 207712 0076, data invio 11 settembre 2024, Epgl.nren di 124,67 kWh/m² e classe energetica C (Allegato E);

- CONDOMINIO - dalle indagini effettuate dallo scrivente, l'edificio a cui appartengono gli immobili in oggetto non risulterebbe essere amministrato da un professionista, conseguentemente la suddivisione spese, come dichiarato dal coniuge dell'esecutata, verrebbe gestito direttamente dai condomini.

3.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio PAROLA CARLO ALBERTO di Cuneo in data 19 dicembre 1994, repertorio 53106, raccolta 22593 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 13 gennaio 1995 al n. R.P. 452 - R.G. 526.

Copia dell'Atto traslativo e della relativa nota di trascrizione sono contenuti nell'Allegato -D-

3.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE BENI LOTTO 1

Lotto: Lotto 1
Comune: CUNEO (CN) Via Spinetta n. 8,
Dati catastali: - ABITAZIONE P.2-3 , Fg. 96, num. 354, sub. 14,
 - CANTINA P-S1 , Fg. 96, num. 354, sub.15;
 - AUTORIMESSA P-T , Fg. 96, num. 572, sub. 2

Modalità seguita per il calcolo della superficie Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONE	Sup. lorda	Perc.	Sup. commerciale
Unità principale piano secondo	87,00	100%	87,00
Sottotetto piano terzo porzione abitabile esclusa parte definita "inagibile" nella concessione	35,00	75%	26,25
Balconi scoperti	19,60	25%	4,90
Sottotetto piano terzo porzione "inagibile"	5,70	35%	2,00
Locali tecnici	11,50	15%	1,73
Cantine non collegate ai vani principali	13,35	25%	3,34
Superficie commerciale totale, m²			125,22

seguinte valore finale arrotondato di abitazione e cantina, Cuneo foglio 96, particella 354 subalterni 14 e 15 = € 125.000,00 - € 8.000 = **€ 117.000,00**;

b) AUTORIMESSA

valore unitario al mq superficie commerciale arrotondata determinata	1000,00 14,70 mq
valore comparativo stimato	€ 14.700,00

A tale importo di stima determinato, sia per la situazione di non piena legittimità edilizia dell'immobile di cui alla Licenza di Costruzione n. 284/1970, oltre che per la necessità di affrontare costi di demolizione e smaltimento della porzione abusiva, lo scrivente ritiene idoneo applicare un coefficiente riduttivo del 40% :

Valore arrotondato autorimessa Fg. 96, num. 572 sub. 2 = € 14.700,00 x 0,60 = **€ 8.800,00** ;

VALORE TOTALE **a)** € 117.000,00 + **b)** € 8.800,00 = € 125.800,00

**VALORE FINALE STIMATO -LOTTO 1-
€ 125.800,00
(Euro Centoventicinquemilaottocento/00)**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE AUTORIMESSA	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Locale principale	14,70	100%	14,70

3.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO 1

Il sottoscritto per la valutazione degli immobili, ritiene opportuno applicare il metodo di stima detto "per confronto diretto o comparativa" considerando l'ordinarietà dell'immobile e applicando successivamente dei coefficienti correttivi in base a:

- caratteristiche posizionali estrinseche quali centralità, accessibilità ai servizi e al trasporto pubblico, salubrità della zona, contesto sociale,
- inquinamento acustico, densità edilizia;
- caratteristiche posizionali intrinseche quali: panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, salubrità dei vani;
- stato di conservazione e livello delle finiture,
- caratteristiche tecnologiche, impianti e obsolescenza funzionale di quest'ultimi.

Lo scrivente quindi, assolti gli accertamenti del caso, verificati i valori comparabili relativi a compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio, determina il più probabile, presunto ed indicativo valore di mercato degli immobili di cui al -LOTTO 1- :

a) ABITAZIONE e CANTINA

ABITAZIONE e CANTINA valore unitario al mq	1.000,00
superficie commerciale arrotondata	125 mq
valore comparativo stimato	€ 125.000,00

a dedurre € 8.000,00 relativi alle sopra descritte spese di sanatoria edilizia e costi per opere di regolarizzazione relativi alle difformità edilizie dell'abitazione , da cui deriva il

4. ALLEGATI

Allegato -1 ALLEGATO RIASSUNTIVO LOTTO 1

Allegato -2- SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC

Allegato -A- FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

Allegato -B SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

Allegato -C- DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Allegato -D ATTI DI PROVENIENZA

Allegato -E- ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA

Allegato -F DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

