



Centro uffici: Palazzo Vega 2°P/D  
Via Trento, 48 – 12038 SAVIGLIANO - CN-  
P.IVA 03966910048  
mob. 348.26.58.630  
tel. 0172. 74 08 31  
[ariaudo@geostudiost.com](mailto:ariaudo@geostudiost.com)  
[www.geostudiost.com](http://www.geostudiost.com)

## TRIBUNALE CIVILE DI CUNEO

FALLIMENTO N.08/2018

“XX,  
nonché nella qualità di soci illimitatamente responsabili  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX“

**Giudice Delegato dott.ssa Paola Elefante**  
**Curatore Fallimentare Dr.ssa Valeria Domenino**  
Dottore Commercialista  
con studio in Verzuolo Via Don Orione, 1

## RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

E DEI DIRITTI REALI ACQUISITI AL FALLIMENTO DELLA DITTA

“XX,  
nonché nella qualità di soci illimitatamente responsabili  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX“

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**  
Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313  
Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96  
Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014  
C.C.I.A.A. CN periti ed esperti n. 712/2022  
c.f. RDAGR872B20I470B P.IVA 02427580044  
con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48,  
telefono 0172/740831, cellulare 348.26.58.630,  
mail: [ariaudo@geostudiost.com](mailto:ariaudo@geostudiost.com)  
pec: [giorgio.ariaudo@geopec.it](mailto:giorgio.ariaudo@geopec.it)

Savigliano li, 18/04/2025



## LOTTO UNICO



<b>1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:</b>
--

Oggetto della presente è un complesso immobiliare composto da palazzina residenziale di tre piani fuori terra oltre seminterrato, fabbricato “dependance” di due piani fuori terra, box auto indipendente di un piano fuori terra e terreni circostanti, costituenti insieme unico Lotto immobiliare situato in Pianfei (CN), via Roma n. 99.

L’accesso al lotto avviene direttamente dalla Via Roma, da qui, attraverso i mappali 578 e 577 (vialetto di accesso) si giunge al cancello che permette l’ingresso alla corte comune.

(si precisa che, come meglio descritto al punto 4 della relazione, è presente servitù di passaggio sul fondo individuato a Catasto Terreni ai mappali 577 e 578 del foglio 11),

Georeferenziazione:

Latitudine: 44.371861

Longitudine: 7.709246

Classe sismica:

zona 3A (sismicità bassa)

Coerenze in un solo corpo in senso orario:

- Nord: mapp. 455 – 1369 – 526;
- Est: mapp. 230 – Via Roma;
- Sud: mapp. 1262 – 517 – 1265 – 515 – 824 – 825 – 224 – 223 – 247 – 43;
- Ovest: mapp. 216

Al fine di una migliore identificazione delle unità costituenti il suddetto Lotto, si è proceduto alla suddivisione in “corpi” come di seguito descritti:

<b>CORPO A:</b>
-----------------

Proprietà per la quota di 1/1 di due magazzini collegati e centrale termica a piano terra, catastalmente uniti a formare un'unica unità catastale facente parte di un fabbricato di 3 piani fuori terra, più interrato. Situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

**Identificati al Catasto Fabbricati: Comune di Pianfei (CN)**

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXnata a Cuneo il XXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2, e XXXXXXXXXXXXXXXnato a Cuneo il XXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2:

- **Foglio 11, part. 226, sub 3**, categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, Sup. Catastale 44 mq, rendita 57,95 €, Via Roma, piano T.

Beni Comuni non Censibili di accesso agli immobili:

- **Foglio 11, part. 226, sub 1**, piano T, Cortile.
- **Foglio 11, part. 226, sub 2**, piano S1-T-1-2, vano scala, ascensore, centrale termica.

**nel dettaglio:**

Proprietà per la quota di 1/1 di due locali magazzini a piano terra, internamente comunicanti, accessibili tramite vano di ingresso comune (sub. 2) ed esternamente tramite porte finestre e centrale termica accessibile unicamente dall'esterno. I tre vani formano unico subalterno catastale.

NB: Se pur diviso in più unità immobiliari, gli impianti dell'edificio sono stati installati a suo tempo come se si trattasse di una unica unità immobiliare, occupata dai componenti della stessa famiglia. Pertanto non esiste una ripartizione dei consumi tra le varie unità immobiliari.

Nel dettaglio:

- E' presente un unico contatore idrico per l'acqua potabile.
- E' presente una caldaia condominiale per riscaldamento e acqua calda sanitaria senza contabilizzazione individuale dei consumi.
- E' presente un unico impianto elettrico per i locali residenziali in esame.

Per le unità immobiliari in oggetto sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica rispettivamente:

- sub. 3: attestato n. 2025 206059 0005 valido fino al 31/12/2026 Classe Energetica "F"

### CORPO B:

Proprietà per la quota di 1/1 di due appartamenti a piano primo, catastalmente distinti ma tra di loro uniti a formare un'unica unità immobiliare che occupa completamente il piano primo di un fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato. Situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

#### **Identificati al Catasto Fabbricati: Comune di Pianfei (CN)**

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXnata a Cuneo il XXXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2, e XXXXXXXXXXXXXXXnato a Cuneo il XXXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2:

- **Foglio 11, part. 226, sub 4**, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, Sup. Catastale 111 mq, rendita 253,23 €, Via Roma, piano S1-1.
- **Foglio 11, part. 226, sub 5**, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, Sup. Catastale 92 mq, rendita 206,58 €, Via Roma, piano S1-1.

Beni Comuni non Censibili di accesso agli immobili:

- **Foglio 11, part. 226, sub 1**, piano T, Cortile.
- **Foglio 11, part. 226, sub 2**, piano S1-T-1-2, vano scala, ascensore, centrale termica.

#### **nel dettaglio:**

Proprietà per la quota di 1/1 di due appartamenti a piano primo, internamente comunicanti attraverso disimpegno di distribuzione, entrambi dotati di accesso indipendente tramite vano scala comune ■■■■

■■■■ nello specifico:

- L'appartamento di cui al sub. 4 è composto da 2 camere, cucina abitabile, soggiorno, salotto, servizio igienico e doppio balcone, oltre a cantina a piano interrato. La superficie commerciale è pari a **114 mq.**
- L'appartamento di cui al sub. 5 è composto da 2 camere, servizio igienico, disimpegno di distribuzione e balcone, oltre a cantina a piano interrato. La superficie commerciale è pari a **100 mq.**

NB: Se pur diviso in più unità immobiliari, gli impianti dell'edificio sono stati installati a suo tempo come se si trattasse di una unica unità immobiliare, occupata dai componenti della stessa famiglia. Pertanto non esiste una ripartizione dei consumi tra le varie unità immobiliari.

Nel dettaglio:

- E' presente un unico contatore idrico per l'acqua potabile.
- E' presente una caldaia condominiale per riscaldamento e acqua calda sanitaria senza contabilizzazione individuale dei consumi.
- E' presente un unico impianto elettrico per i locali residenziali in esame

Per le unità immobiliari in oggetto sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica rispettivamente:

- sub. 4: attestato n. 2025 206059 0006 valido fino al 31/12/2026 Classe Energetica "E"
- sub. 5: attestato n. 2025 206059 0007 valido fino al 31/12/2026 Classe Energetica "E"

<b>CORPO C:</b>
-----------------

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a piano secondo più pertinenze ai piani terra e seminterrato di un fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato. Situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

**Identificati al Catasto Fabbricati: Comune di Pianfei (CN)**

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXnata a Cuneo il XXXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2, e XXXXXXXXXXXXXXXnato a Cuneo il XXXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2:

- **Foglio 11, part. 226, sub 6**, categoria A/2, classe 2, consistenza 9,5 vani, Sup. Catastale 213 mq, rendita 588,76 €, Via Roma, piano S1-T-2.

Beni Comuni non Censibili di accesso agli immobili:

- **Foglio 11, part. 226, sub 1**, piano T, Cortile.
- **Foglio 11, part. 226, sub 2**, piano S1-T-1-2, vano scala, ascensore, centrale termica.

**nel dettaglio:**

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a piano secondo composto da soggiorno/cucina, salotto, lavanderia, 4 camere, bagno, wc, n. 3 balconi, oltre a cantina e wc a piano terra e ulteriore cantina nel piano seminterrato.

NB: Se pur diviso in più unità immobiliari, gli impianti dell'edificio sono stati installati a suo tempo come se si trattasse di una unica unità immobiliare, occupata dai componenti della stessa famiglia . Pertanto non esiste una ripartizione dei consumi tra le varie unità immobiliari.

Nel dettaglio:

- E' presente un unico contatore idrico per l'acqua potabile.
- E' presente una caldaia condominiale per riscaldamento e acqua calda sanitaria senza contabilizzazione individuale dei consumi.
- E' presente un unico impianto elettrico per i locali residenziali in esame.

Per le unità immobiliari in oggetto sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica rispettivamente:

- sub. 6: attestato n. 2025 206059 0008 valido fino al 31/12/2026 Classe Energetica "E"

<b>CORPO D:</b>
-----------------

Proprietà per la quota di 1/1 di box auto singolo a piano terreno con accesso carraio da cortile comune condominiale, all'interno di fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato, situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

**Identificato al Catasto Fabbricati: Comune di Pianfei (CN)**

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXnata a Cuneo il XXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2, e XXXXXXXXXXXXXXXnato a Cuneo il XXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2:

- **Foglio 11, part. 226, sub 7**, categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, Sup. Catastale 23 mq, rendita 33,47 €, Via Roma, piano T.

Beni Comuni non Censibili di accesso agli immobili:

- **Foglio 11, part. 226, sub 1**, piano T, Cortile.
- **Foglio 11, part. 226, sub 2**, piano S1-T-1-2, vano scala, ascensore, centrale termica.

**nel dettaglio:**

Proprietà per la quota di 1/1 di box auto singolo a piano terreno con accesso carraio da cortile comune condominiale, all'interno di fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato, situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

Il box auto è composto da un unico locale con accesso carraio. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a circa **23 mq**.

Il box è dotato di impianto di riscaldamento per cui si produce il seguente APE:

sub. 7: attestato n. 2025 206059 0009 valido fino al 31/12/2026 Classe Energetica "F"

<b>CORPO E:</b>
-----------------

Proprietà per la quota di 1/1 di box auto doppio a piano terreno con accesso carraio da cortile comune condominiale, all'interno di fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato, situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

**Identificato al Catasto Fabbricati: Comune di Pianfei (CN)**

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXnata a Cuneo il XXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2, e XXXXXXXXXXXXXXXnato a Cuneo il XXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2:

- **Foglio 11, part. 226, sub 8**, categoria C/6, classe 2, consistenza 41 mq, Sup. Catastale 52 mq, rendita 63,52 €, Via Roma, piano T.

Beni Comuni non Censibili di accesso agli immobili:

- **Foglio 11, part. 226, sub 1**, piano T, Cortile.
- **Foglio 11, part. 226, sub 2**, piano S1-T-1-2, vano scala, ascensore, centrale termica.

**nel dettaglio:**

Proprietà per la quota di 1/1 di box auto doppio a piano terreno con accesso carraio da cortile comune condominiale, all'interno di fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato, situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

Il box auto è composto da due locali con accessi carrai, oltre porticato. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a circa **37 mq**.

Il box è dotato di impianto di riscaldamento per cui si produce il seguente APE:  
sub. 8: attestato n. 2025 206059 0010 valido fino al 31/12/2026 Classe Energetica "F"

<b>CORPO F:</b>
-----------------

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a piano terzo di un fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato. Situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

**Identificati al Catasto Fabbricati: Comune di Pianfei (CN)**

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXnata a Cuneo il XXXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2, e XXXXXXXXXXXXXXXnato a Cuneo il XXXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2:

- **Foglio 11, part. 226, sub 9**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, Sup. Catastale 124 mq, rendita 154,94 €, Via Roma, piano 3.

Beni Comuni non Censibili di accesso agli immobili:

- **Foglio 11, part. 226, sub 1**, piano T, Cortile.
- **Foglio 11, part. 226, sub 2**, piano S1-T-1-2, vano scala, ascensore, centrale termica.

**nel dettaglio:**

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a piano terzo composto da cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e ripostiglio.

NB: Se pur diviso in più unità immobiliari, gli impianti dell'edificio sono stati installati a suo tempo come se si trattasse di una unica unità immobiliare, occupata dai componenti della stessa famiglia. Pertanto non esiste una ripartizione dei consumi tra le varie unità immobiliari.

Nel dettaglio:

- E' presente un unico contatore idrico per l'acqua potabile.
- E' presente una caldaia condominiale per riscaldamento e acqua calda sanitaria senza contabilizzazione individuale dei consumi.
- E' presente un unico impianto elettrico per i locali residenziali in esame.

Per le unità immobiliari in oggetto sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica rispettivamente:

sub. 9: attestato n. 2025 206059 0011 valido fino al 31/12/2026 Classe Energetica "F"

<b>CORPO G:</b>
-----------------

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a piano terzo (sala/lavanderia) di un fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato. Situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99. L'accesso al lotto avviene direttamente dalla Via Roma.

**Identificati al Catasto Fabbricati: Comune di Pianfei (CN)**

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXnata a Cuneo il XXXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2, e XXXXXXXXXXXXXXXnato a Cuneo il XXXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2:

- **Foglio 11, part. 226, sub 10**, categoria A/3, classe U, consistenza 2 vani, Sup. Catastale 74 mq, rendita 61,97 €, Via Roma, piano 3.

Beni Comuni non Censibili di accesso agli immobili:

- **Foglio 11, part. 226, sub 1**, piano T, Cortile.
- **Foglio 11, part. 226, sub 2**, piano S1-T-1-2, vano scala, ascensore, centrale termica.

**nel dettaglio:**

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento a piano terzo composto da sala e lavanderia.

NB: Se pur diviso in più unità immobiliari, gli impianti dell'edificio sono stati installati a suo tempo come se si trattasse di una unica unità immobiliare, occupata dai componenti della stessa famiglia . Pertanto non esiste una ripartizione dei consumi tra le varie unità immobiliari.

Nel dettaglio:

- E' presente un unico contatore idrico per l'acqua potabile.
- E' presente una caldaia condominiale per riscaldamento e acqua calda sanitaria senza contabilizzazione individuale dei consumi.
- E' presente un unico impianto elettrico per i locali residenziali in esame.

Per le unità immobiliari in oggetto sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica rispettivamente:

sub. 10: attestato n. 2025 206059 0012 valido fino al 31/12/2026 Classe Energetica "F"

<b>CORPO H:</b>
-----------------

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento su due livelli (piano primo e secondo), all'interno di palazzina prefabbricata indipendente di 3 piani fuori terra attualmente con accesso da cortile comune censito alla part 574 e sub 1 della part 226. Il tutto sito in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

**Identificati al Catasto Fabbricati: Comune di Pianfei (CN)**

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXnato a Cuneo il XXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/1 in regime di separazione dei beni:

- **Foglio 11, part. 566, sub 3**, categoria A/3, classe U, consistenza 3 vani, Sup. Catastale 41 mq, rendita 92,96 €, Via Roma n. 99/B, piano T-1-2.

Beni Comuni non Censibili relativi agli immobili:

- **Foglio 11, part. 566, sub 1**, piano T, Cortile comune a tutti i Subalterni.

**Identificato al Catasto Terreni: Comune di Pianfei (CN)**

- **Foglio 11, part. 566**, categoria ente urbano, superficie 600 mq.

**nel dettaglio:**

Proprietà per la quota di 1/1 di appartamento su due livelli (piano primo e secondo), all'interno di palazzina prefabbricata indipendente di 3 piani fuori terra con accesso da cortile comune.

L'accesso ai locali a piano secondo avviene mediante scala interna di collegamento, mentre l'accesso ai locali principali a piano primo avviene tramite scala esterna aperta che immette direttamente sul terrazzo. L'unità è sprovvista di ascensore e/o montascale.

- L'appartamento è composto da soggiorno, camera singola, ripostiglio, servizio igienico e terrazzo a piano primo, e da locale di sgombero mansardato a piano secondo. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a **44 mq**.

NB: L'edificio è stato realizzato con una tradizionale struttura in calcestruzzo con tamponamenti in laterizio per il primo piano fuori terra (Corpo B) mentre i piani superiori (Corpo A) sono realizzati con una struttura leggera in legno/acciaio con tamponamenti in pannelli sandwich leggeri e di ridotto spessore.

- E' assente l'impianto di riscaldamento al quale si sopperisce unicamente utilizzando stufette elettriche.
- E' presente una caldaia murale a gas con bombola per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'area di proprietà non risulta delimitata da recinzione sul lato Nord-Est in corrispondenza del mappale n. 226.

L'unità immobiliare in oggetto è esclusa dall'obbligo di dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di fabbricato isolato con superficie utile inferiore a 50mq. Vedasi Appendice A del Decreto 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e FAQ della Regione Piemonte pubblicate sul sito del SIPEE in data 08/10/2015.

#### **CORPO I:**

Proprietà per la quota di 1/1 di magazzino a piano terra, all'interno di palazzina prefabbricata indipendente di 3 piani fuori terra con accesso da cortile comune. Il tutto sito in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

#### **Identificato al Catasto Fabbricati: Comune di Pianfei (CN)**

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXnato a Cuneo il XXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/1 in regime di separazione dei beni:

- **Foglio 11, part. 566, sub 2**, categoria C/2, classe 1, consistenza 21mq, Sup. Catastale 25 mq, rendita 36,87 €, Via Roma n. 99/B, piano T.

Beni Comuni non Censibili relativi agli immobili:

- **Foglio 11, part. 566, sub 1**, piano T, Cortile comune a tutti i Subalterni.

#### **Identificato al Catasto Terreni: Comune di Pianfei (CN)**

- **Foglio 11, part. 566**, categoria ente urbano, superficie 600 mq.

Coerenze:

a Nord, Ovest e Sud: cortile comune (sub. 1)

ad Est: cortile comune (sub. 1), abitazione stessa ditta (sub. 3)

Georeferenziazione:

Latitudine: 44.371805

Longitudine: 7.709533

#### **nel dettaglio:**

Proprietà per la quota di 1/1 di magazzino a piano terra, all'interno di palazzina prefabbricata indipendente di 3 piani fuori terra con accesso da cortile comune.

- Il magazzino è composto da un unico locale con accesso carraio. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a **25 mq**.

#### **CORPO L:**

Proprietà per la quota di 1/1 di box auto doppio a piano terreno con accesso da cortile comune condominiale di cui al sub 1 part 226, e attraverso i mappali. 574, 951, 557, 577, 578 all'interno di fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato, situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

#### **Identificato al Catasto Fabbricati: Comune di Pianfei (CN)**

Intestato a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a PIANFEI (CN) il XXXXXXXXXXper la quota di 1/1

di fatto oggi in capo a:

XXXXXXXXXXXXXXXXnata a Cuneo il XXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2, e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Cuneo il XXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2:

*“Voltura catastale con codice invio 221675588 data e ora di trasmissione 11/04/2025 16:32.49 in corso di evasione”*

- **Foglio 11, part. 509**, categoria C/6, classe 1, consistenza 29 mq, Sup. Catastale 31 mq, rendita 44,93 €, Via Roma, piano T.

Beni Comuni non Censibili di accesso agli immobili:

- **Foglio 11, part. 226, sub 1**, piano T, Cortile.

Altri Beni che danno accesso all'immobile:

- **Foglio 11, part. 574**,
- **Foglio 11, part. 951**,
- **Foglio 11, part. 557**,

#### nel dettaglio:

Proprietà per la quota di 1/1 di box auto doppio a piano terreno con accesso da cortile comune condominiale di cui al sub 1 part 226, e attraverso i mappali. 574, 951, 557, 577, 578 all'interno di fabbricato condominiale di 3 piani fuori terra, più interrato, situato in Pianfei (CN), Via Roma n.99.

Il box è composto da un unico locale completo di due accessi carrai. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale pari a circa **31 mq**.

#### CORPO M:

Proprietà per la quota di 1/1 di terreni ad uso cortile/verde e costituenti accesso al lotto e parte di corte/verde dello stesso. L'accesso al lotto avviene direttamente dalla Via Roma.

#### Identificato al Catasto Terreni: Comune di Pianfei (CN)

Intestato a:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a Cuneo il XXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2.

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Cuneo il XXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, prop. per 1/2.

- **Foglio 11, part. 574**, qualità vigneto, classe 1, superficie 60 mq, R.D. 0,36 €, R.A. 0,31 €.
- **Foglio 11, part. 577**, qualità vigneto, classe 1, superficie 39 mq, R.D. 0,23 €, R.A. 0,20 €.
- **Foglio 11, part. 578**, qualità vigneto, classe 1, superficie 235 mq, R.D. 1,40 €, R.A. 1,21 €.
- **Foglio 11, part. 951**, qualità vigneto, classe 1, superficie 19 mq, R.D. 0,07 €, R.A. 0,06 €.
- **Foglio 11, part. 557**, qualità vigneto, classe 1, superficie 28 mq, R.D. 0,11 €, R.A. 0,09 €.
- **Foglio 11, part. 823**, qualità vigneto, classe 1, superficie 67 mq, R.D. 0,26 €, R.A. 0,22 €.
- **Foglio 11, part. 656**, qualità vigneto, classe 1, superficie 116 mq, R.D. 0,42 €, R.A. 0,33 €.
- **Foglio 11, part. 643**, qualità vigneto, classe 1, superficie 112 mq, R.D. 0,41 €, R.A. 0,32 €.

#### nel dettaglio :

Proprietà per la quota di 1/1 di terreni ad uso cortile/verde confinanti con il cortile condominiale di cui al sub.1 del mappale n. 226, e costituenti l'unico accesso al cortile condominiale stesso, delimitato sul lato Est da cancello di ingresso carraio.

**NOTA BENE: Si segnala che, una porzione del mappale 578 (circa 50 mq) che costeggia la Via Roma di fatto risulta occupata da terzi ed è delimitata all'interno della recinzione della proprietà stessa (mapp. 230).**

## 2) DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: piccolo comune di 2.000 abitanti della provincia di Cuneo in Piemonte, distante circa 15km da Cuneo.

Servizi della zona: la maggior parte dei servizi si possono trovare nella città di Cuneo distante circa 15km e di Mondovì distante circa 13km.

Caratteristiche limitrofe: situato in zona semicentrale in area di tipo residenziale, caratterizzata da tessuto urbano edificato a bassa densità edilizia, con alcuni immobili ristrutturati di 2 massimo 3 piani fuori terra.

Collegam. pubblici (km): 300m fermata autobus, > 15km stazione ferroviaria di Cuneo, > 15km autostrada Asti-Cuneo, casello di Cuneo Est.

## 3) STATO DI POSSESSO:

Gli immobili di cui al sub 4/5/7 e part 574 risultano essere occupati da XXXXXXXXXXXXXXXnata a Cuneo il XXXXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mentre gli altri immobili risultano liberi.

## 4) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – aggiornamento al 15/04/2025 :

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici

**4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** Nessuna

**4.1.2. Convenzioni matrimoniali e prov. d'assegnazione casa coniugale:** Nessuna

**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:** Nessuno

### 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- Servitù di passaggio a favore del mappale n. 574 al foglio 11, e a favore delle unità immobiliari edificate al Foglio 11, mappale 226 ( ex n. 226/a/c e 515/b) come descritto in Atto di Compravendita Notaio Basiglio in Morozzo, in data 03/02/1965 rep. 4248/2346, registrato a Mondovì il 17/02/1965, al n. 230 vol. 326/I, gravante sui fondi di cui ai mappali n. 226/a, 228/a,

230/b (oggi mappali n. 577 e n. 578) descritti in atto come “striscia adibita a strada avente una ampiezza utile di metri quattro, per l’accesso alla via Provinciale”.

#### 4.2. **Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese della procedura:**

##### 4.2.1. **Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria, derivante da atto notarile pubblico, concessione a garanzia di mutuo, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pianfei e Rocca De’ Baldi – Società Cooperativa, con sede in Pianfei (CN), cf 00167840040, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Cuneo il XXXXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente all’unità negoziale n.1, con atto a firma Notaio Birone in Mondovì, in data 26/10/2011, rep. 46681/36711, iscritto a Mondovì in data 27/10/2011, R.G. 8553, R.P. 1077.

Importo ipoteca: 300.000€

Importo capitale: 150.000€

Durata: anni 20

Relativamente ad Unità Negoziale n.1, così identificata:

Comune	catasto	foglio	n	sub	categoria	consist.	Indirizzo
Pianfei	F	11	566	-	A/7	5 vani	Via Roma n.99

Oltre ad altri beni.

- Ipoteca volontaria, derivante da atto notarile pubblico, concessione a garanzia di mutuo, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Pianfei e Rocca De’ Baldi – Società Cooperativa, con sede in Pianfei (CN), cf 00167840040, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXnato a Pianfei il XXXXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1, relativamente all’unità negoziale n.1, con atto a firma Notaio Sifredi Alberto in Fossano, in data 27/01/2020, rep. 291602/51729 iscritto a Mondovì in data 18/02/2020, R.G. 1207, R.P. 113.

Importo ipoteca: 57.829,72€

Importo capitale: 115.659,44€

Durata:

Relativamente ad Unità Negoziale n.1, così identificata:

Comune	catasto	foglio	n	sub	categoria	consist.	Indirizzo
Pianfei	F	11	226	9	A/3	5 vani	Via Roma n.99 Piano 3

Nb: debitori non datori di ipoteca: Bertolino Domenica nata a Monastero Vasco il 13/06/1938 CF BRT DNC 38H53 F326Z

##### 4.2.2. **Pignoramenti:** Nessuna

##### 4.2.3. **Altre trascrizioni:**

Sentenza dichiarativa di Fallimento derivante da Atto Giudiziario a favore di Massa dei creditori del fallimento XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. nonché dei soci illimitatamente responsabili XXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXrelativamente a:

- unità negoziale n.4, per il diritto di proprietà per la quota di 2/4, e per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 2/4.
- unità negoziale n.5, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1
- unità negoziale n.6, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

Contro XXXXXXXXXXXXXXX, nata a Cuneo (CN) il XXXXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativamente a:

- unità negoziale n.4, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4

- unità negoziale n.4, per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/4
- unità negoziale n.5, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2

Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Cuneo il XXXXXXXXXXXX, cf XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativamente a:

- unità negoziale n.4, per il diritto di nuda proprietà, per la quota di 1/4
- unità negoziale n.4, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/4
- unità negoziale n.5, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/2
- unità negoziale n.6, per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1

A firma del Tribunale di Cuneo cf. 96001240041, atto giudiziario del 27/02/2018, rep.8/2018 trascritto a Mondovì in data 09/05/2018, ai R.G. 3.495, R.P. 2.783.

- Unità negoziale n.4:

Comune	catasto	foglio	n	sub	natura	consist.	Indirizzo
Pianfei	T	11	574	-	terreno	60 mq	-

- Unità negoziale n.5:

Comune	catasto	foglio	n	sub	natura	consist.	Indirizzo
Pianfei	T	11	226	4	A/2	5 vani	Via Roma S1-1
Pianfei	T	11	226	5	A/2	4 vani	Via Roma T
Pianfei	T	11	226	7	C/6	18 mq	Via Roma T

- Unità negoziale n.6:

Comune	catasto	foglio	n	sub	categoria	consist.	Indirizzo
Pianfei	F	11	566	2	C/2	21 mq	Via Roma n.99/B
Pianfei	F	11	566	3	A/3	3 vani	Via Roma n.99/B

- più altri beni su altre Unità Negoziali non oggetto della presente relazione

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

##### - CORPI: A-B-C-D-E-F-G (Edificio pluripiano mapp. 226):

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia meglio descritte nel capitolo 7 che segue, si rilevano difformità tra stato autorizzato e stato dei luoghi nello specifico:

- Piano seminterrato: all'interno della cantina collegata al sub. 6 è presente un cordolo in cemento che circonda il perimetro ed è inoltre presente un'apertura che conduce ad un'intercapedine presumibilmente realizzata successivamente la costruzione della palazzina.
- Piano terra: l'ultima rappresentazione del piano terra avviene attraverso la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 111 del 10/03/1990 dove viene riportato quasi del tutto correttamente il suddetto piano se non per la presenza di una porta conducente al disimpegno del sub 2 ed alcuni errori grafici. Si segnala inoltre che il locale deposito a nord è stato adibito a tavernetta per cui si rende necessario il ripristino. Manca la rappresentazione della porta carraia del box auto più a sud.
- Piano primo: rispetto quanto rappresentato all'interno delle tavole della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 110 del 1990 sono presenti alcune piccole differenze interne tra cui la presenza di pilastro mai rappresentato, e modifiche interne. Sono stati condonate due unità immobiliari di fatto oggi utilizzate come una unica unità immobiliare.
- Piano secondo: Non si rilevano difformità significative. Sono inoltre presenti delle tende da sole retraibili ancorate alle pareti esterne, di cui non si è trovata pratica autorizzativa.

- Piano terzo: Non si rilevano difformità significative. Nel bagno non è rilevabile l'abbaino a causa di un controsoffitto, abbaino che è stato identificato nelle pratiche di condono. Anche al piano terzo sono presenti inoltre tende da sole esterne di cui non si è trovata pratica autorizzativa.

Da segnalare inoltre la presenza di difformità che riguardano gli spazi ad uso comune sub. 1 (cortile):

- Sono presenti lungo il confine nord del lotto diverse tettoie posticce in legno non autorizzate (sub. 1) che andranno demolite.

Durante l'indagine effettuata, non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità di impianto elettrico, termico ed idrico

**- CORPI: H - I (Villetta mapp. 566):**

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia meglio descritte nel capitolo 7 che segue, si rilevano difformità tra stato autorizzato e stato dei luoghi nello specifico:

- o Lievi variazioni nella distribuzione interna dei locali.
- o Variazioni nel posizionamento delle aperture esterne.
- o Il locale magazzino che si trova attualmente a piano terreno era stato autorizzato a piano seminterrato e di conseguenza l'unità immobiliare è più alta rispetto a quanto autorizzato.

Ai sensi dell'art. 15 delle NTA, è ipotizzabile la demolizione e ricostruzione dell'immobile con recupero della volumetria esistente con ampliamento "una tantum" contenuto nel 30% del volume esistente per edifici mono o bifamiliari.

Durante l'indagine effettuata, non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, o idrico.

**- CORPI: L (Box mapp. 509):**

A seguito dell'esame della documentazione urbanistico/edilizia meglio descritte nel capitolo 7 che segue, non è emersa la presenza di pratiche relative alla costruzione dell'autorimessa in oggetto. Tale fabbricato non sarà oggetto di valutazione e verranno individuati costi di demolizioni dello stesso.

In conclusione:

A giudizio dello scrivente per legittimare la situazione esistente è necessario presentare domanda di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi degli art. 36, 37 del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 come modificato dal Decreto Legislativo 27.12.2002, n. 301 e s.m.i. e/o (nel caso di vendita fallimentare previo decreto di trasferimento) domanda di Condono ai sensi dell'art. 32 della L. 30 settembre 2003, n. 269 convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 e s.m.i.

Spese tecniche stimate( escluse eventuali pratiche strutturali):	€ 10.000,00
Oneri totali stimati:	€ 5.000,00
Opere di demolizione tettoie:	€ 6.000,00
(spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)	

*Nb: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella 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. D'altra parte, 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 scritto-grafici 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. 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.*

#### **4.3.2. Conformità catastale:**

Corpo A:

- da segnalare la presenza di una porta e gli scalini conducenti alla centrale termica non rappresentati.

Corpo B:

- da segnalare l'assenza del tramezzo che nelle schede catastali delimita il locale cucina del sub.5, dal disimpegno di distribuzione del sub. 4.
- presenza di lievi difformità nel posizionamento dei tramezzi interni a delimitazione dei locali cucina – camera – bagno del sub. 4.
- presenza di pilastri interni non correttamente rappresentati nella planimetria del sub. 4.
- presenza di una finestra all'interno del bagno del sub.5 non rappresentata nella scheda catastale.
- presenza di una porta-finestra esterna non rappresentata nella scheda catastale del sub. 4.
- assenza di una finestra rappresentata nella scheda catastale del sub. 4.
- mancata rappresentazione delle due aperture esterne dei locali cantina.

Corpo C:

- a piano seminterrato da segnalare la presenza di un cordolo in cemento che circonda la cantina e la presenza di una porta interna conducente ad un'intercapedine mai rappresentata.

Corpo D:

- da segnalare l'assenza del tramezzo che delimita l'autorimessa sub. 7 dall'autorimessa sub.8.

Corpo E:

- da segnalare l'assenza del tramezzo che delimita l'autorimessa sub. 8 dall'autorimessa sub.7 come sopra.
- Spostamento di una porzione di muratura lato androne di accesso e a favore di quest'ultimo in quanto di fatto si è ridotta la dimensione dell'autorimessa.

Corpo F:

- Errata indicazione dei velux nel bagno e nella camera in quanto trattasi di abbaini.
- Presenza di porta all'interno del ripostiglio collegante al sub.10.

## Corpo G:

- Presenza di porta all'interno del ripostiglio collegante al sub.9 come sopra.
- Chiusura della scala conducente al piano secondo.
- Presenza di camino in centro al salone.

## Corpo H:

- non si segnalano difformità di rilievo.

## Corpo I:

- non si segnalano difformità di rilievo.

## Corpo L:

- non si segnalano difformità di rilievo.

## Corpo M:

- non si segnalano difformità di rilievo. Sono presenti lungo il confine nord del lotto diverse tettoie posticce in legno non autorizzate (sub. 1) che andranno demolite.

## Catasto Terreni

Non si rilevano difformità

*Il sottoscritto ipotizza che sarà necessario effettuare un Tipo di frazionamento al fine di incorporare la porzione del mappale 578 non più utilizzabile, per una cessione gratuita al vicino di casa*

Oneri catastali totali stimati: € 1.500,00

(spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)

## Catasto Fabbricati:

Oneri catastali totali stimati: € 5.000,00

(spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)

Le difformità catastali rilevate durante il sopralluogo, sono relative a modifiche interne, esterne e aperture, tali variazioni non cambiano la consistenza dell'unità immobiliare ne influenzano significativamente ( in modo positivo) la rendita catastale del bene, pertanto potranno eventualmente essere regolarizzate con variazione catastale Docfa successiva alla regolarizzazione edilizia dell'immobile.

<b>5) ALTRE INFORMAZIONI:</b>
-------------------------------

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile	€ 0,00
---	--------

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
--	--------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	€ 0,00
--	--------

*Nb: Trattasi di unità immobiliare priva di regolamento di condominio*

<b>6) ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:</b>
---

## 6.1 Attuali proprietari da oltre il ventennio:

dal 9/10/2023

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXcf (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXcf (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), entrambi proprietari per la quota di 1/2 a fronte di :

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/01/2025 - Registro Particolare 312 Registro Generale 365 Pubblico ufficiale PAUTASSI DANIELA Repertorio 2550/2188 del 08/01/2025 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO Immobili siti in MONDOVI(CN), PIANFEI(CN), ROCCA DE' BALDI(CN), VILLANOVA MONDOVI(CN)

A favore Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Cognome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXX a CUNEO (CN) Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXRelativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 Soggetto n. 2 In qualità di FAVORE Cognome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXXX a CUNEO (CN) Sesso F Codice fiscale XXXXXXXXXXRelativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2

Contro Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO Cognome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Nome XXXXXXXXXXNato il XXXXXXXXXXa PIANFEI (CN) Sesso M Codice fiscale XXXXXXXXXXRelativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Beni:

### 1. Immobili siti nel Comune di PIANFEI (Codice G561) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		11	226	3			C/2	1	33m <sup>2</sup>	Totale: 44 m <sup>2</sup>	Euro 57,95 Lire 112.200	VIA ROMA Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
2		11	226	6			A/2	2	9,5 vani	Totale: 213 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 204 m <sup>2</sup>	Euro 588,76	VIA ROMA Piano S1 - T - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
3		11	226	8			C/6	1	41m <sup>2</sup>	Totale: 52 m <sup>2</sup>	Euro 63,52 Lire 123.000	VIA ROMA Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
4		11	226	9			A/3	U	5,0 vani	Totale: 124 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 124 m <sup>2</sup>	Euro 154,94 Lire 300.000	VIA ROMA n. 99 Piano 3 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
5		11	226	10			A/3	U	2,0 vani	Totale: 74 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 74 m <sup>2</sup>	Euro 61,97 Lire 120.000	VIA ROMA n. 99 Piano 3 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: Notifica n. 3946/1996

Immobile 2: Notifica: Notifica n. 3946/1996

Immobile 3: Notifica: Notifica n. 3946/1996

Immobile 4: Notifica: Notifica n. 3946/1996

Immobile 5: Notifica: Notifica n. 3946/1996

Totale: vani 16,50 m<sup>2</sup> 74 Rendita: Euro 927,14

### 7. Immobili siti nel Comune di PIANFEI (Codice G561) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	11	557		-	PRATO ARBOR 01	00	28	Euro 0,11 Lire 210	Euro 0,09 Lire 182	Tipo Mappale del 08/05/2000 Pratica n. 300573 in atti dal 08/05/2000 (n. 448.1/2000)		
2	11	577		-	VIGNETO 01	00	39	Euro 0,23 Lire 449	Euro 0,20 Lire 390	Impianto meccanografico del 29/06/1977		
3	11	578		-	VIGNETO 01	02	35	Euro 1,40 Lire 2.703	Euro 1,21 Lire 2.350	Impianto meccanografico del 29/06/1977		
4	11	643		-	PRATO 01	01	13	Euro 0,41 Lire 791	Euro 0,32 Lire 622	Impianto meccanografico del 29/06/1977		
5	11	656		-	PRATO 01	01	16	Euro 0,42 Lire 812	Euro 0,33 Lire 638	Impianto meccanografico del 29/06/1977		

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
6	11	823		-	PRATO ARBOR	01	00	67		Euro 0,26 Lire 503	Euro 0,22 Lire 436	FRAZIONAMENTO del 03/03/1989 in atti dal 15/09/1989 ALL.A.V.6326/89 (n. 17.1/1989)	
9	11	951		-	PRATO ARBOR	01	00	19		Euro 0,07 Lire 143	Euro 0,06 Lire 124	Tipo Mappale del 08/05/2000 Pratica n. 300573 in atti dal 08/05/2000 (n. 448.1/2000)	

Oltre altri beni non oggetto di stima

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/04/2025 - Registro Particolare 2087 Registro Generale 2496 Pubblico ufficiale CUNEO ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 130130/88888 del 02/04/2025 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Immobili siti in MONDOVI(CN), PIANFEI(CN), ROCCA DE' BALDI(CN), VILLANOVA MONDOVI(CN)

Beni:

**1. Immobili siti nel Comune di PIANFEI (Codice G561) Catasto dei Fabbricati**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		11	226	3			C/2	1	33m <sup>2</sup>	Totale: 44 m <sup>2</sup> Euro 57,95 Lire 112.200	Euro 57,95 Lire 112.200	VIA ROMA Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
2		11	226	6			A/2	2	9,5 vani	Totale: 213 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte***: 204 m <sup>2</sup>	Euro 588,76	VIA ROMA Piano S1 - T - 2 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
3		11	226	8			C/6	1	41m <sup>2</sup>	Totale: 52 m <sup>2</sup>	Euro 63,52 Lire 123.000	VIA ROMA Piano T Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
4		11	226	9			A/3	U	5,0 vani	Totale: 124 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte***: 124 m <sup>2</sup>	Euro 154,94 Lire 300.000	VIA ROMA n. 99 Piano 3 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica
5		11	226	10			A/3	U	2,0 vani	Totale: 74 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte***: 74 m <sup>2</sup>	Euro 61,97 Lire 120.000	VIA ROMA n. 99 Piano 3 Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Notifica

Immobile 1: Notifica: Notifica n. 3946/1996

Immobile 2: Notifica: Notifica n. 3946/1996

Immobile 3: Notifica: Notifica n. 3946/1996

Immobile 4: Notifica: Notifica n. 3946/1996

Immobile 5: Notifica: Notifica n. 3946/1996

Totale: vani 16,50 m<sup>2</sup> 74 Rendita: Euro 927,14

**7. Immobili siti nel Comune di PIANFEI (Codice G561) Catasto dei Terreni**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	11	557		-	PRATO ARBOR	01	00	28		Euro 0,11 Lire 210	Euro 0,09 Lire 182	Tipo Mappale del 08/05/2000 Pratica n. 300573 in atti dal 08/05/2000 (n. 448.1/2000)	
2	11	577		-	VIGNETO	01	00	39		Euro 0,23 Lire 449	Euro 0,20 Lire 390	Impianto meccanografico del 29/06/1977	
3	11	578		-	VIGNETO	01	02	35		Euro 1,40 Lire 2.703	Euro 1,21 Lire 2.350	Impianto meccanografico del 29/06/1977	
4	11	643		-	PRATO	01	01	13		Euro 0,41 Lire 791	Euro 0,32 Lire 622	Impianto meccanografico del 29/06/1977	
5	11	656		-	PRATO	01	01	16		Euro 0,42 Lire 812	Euro 0,33 Lire 638	Impianto meccanografico del 29/06/1977	

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe		Superficie(m <sup>2</sup> )		Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
6	11	823		-	PRATO ARBOR	01	00	67		Euro 0,26 Lire 503	Euro 0,22 Lire 436	FRAZIONAMENTO del 03/03/1989 in atti dal 15/09/1989 ALL.A.V.6326/89 (n. 17.1/1989)	



Mondovì, in data 30/12/94 rep. 23.587, trascritto a Mondovì in data 12/01/1995, R.G. 217, R.P. 180, contro :

- 5° donazione con riserva di usufrutto a favore di XXXXXXXXXXXXXXXcf XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXcf XXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Nuda Proprietà, contro da XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX cf XXXXXXXXXXXXXXX, e XXXXXXXXXXXXXXXcf XXXXXXXXXXXXXXX, relativamente ad immobili così identificati:

Comune	catasto	fg	part	sub	categoria	consist.	Indirizzo
Pianfei	T	11	574	-	terreno	60 mq	-

- 6° donazione con riserva di usufrutto a favore di XXXXXXXXXXXXXXXcf XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXcf XXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di Nuda Proprietà, contro XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX cf XXXXXXXXXXXXXXX, relativamente ad immobili così identificati:

Comune	catasto	fg	part	sub	categoria	consist.	Indirizzo
Pianfei	F	11	226	4	-	-	Via Roma 99e
Pianfei	F	11	226	5	-	-	Via Roma 99e
Pianfei	F	11	226	7	-	-	Via Roma 99e

Nb: Sono presenti altre donazioni non oggetto di valutazione

**dal 06/09/1964 al 13/10/2004:**

- XXXXXXXXXXXXXXXcf (XXXXXXXXXXXX):

proprietario per la quota di 1/1, a seguito di Atto di compravendita a favore di XXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXX) contro Tonelli Simone nato a Pianfei (CN) il 15/07/1905 proprietario per la quota di 1/1, con Atto a rogito notaio Bruno in Chiusa Pesio (CN), in data 06/09/1964 rep. 5524/500, registrato a Cuneo in data 26/09/1964, vol. 247 n. 571/402, relativo a beni così identificati:

Comune	catasto	fg	part	categoria	consist.
Pianfei	T	11	226/b	vigneto	193 mq
Pianfei	T	11	228/b	vigneto	407 mq

NOTA: Attuali F. 11 mapp. 566 Sub. 2 e 3

## 7) PRATICHE EDILIZIE:

In base alla ricerca svolta presso gli archivi comunali in capo a XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza di Costruzione del 12/03/1967**, in capo ad XXXXXXXXXXXXXXX, per la realizzazione di Villino Prefabbricato in via Roma, località Capoluogo.
- **Licenza di Costruzione Edile n.9 del 30/08/1968**, pratica n.43/1968, in capo a XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, per realizzazione di Casa di civile abitazione in via Roma, e relativo **Certificato di Agibilità** rilasciato in data 17/07/1974.
- **Domanda di Costruzione** pratica n.43/1973, in data 16/07/1973, in capo a XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, per realizzazione di locale in muratura esterno al fabbricato per posizionamento ascensore, su fabbricato di civile abitazione in via Roma.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n.107 del 08/02/1990** pratica in capo a XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX, rilasciata a seguito di richiesta di Condono del 30/04/1986 per opere abusive realizzate in via Roma 99, F. 11 Mapp. 226.

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n.111 del 10/03/1990** pratica in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, rilasciata a seguito di richiesta di Condono del 30/04/1986 per opere abusive realizzate in via Roma 99, F. 11 Mapp. 226.
- **Dia n. 2579 del 25/09/2002** in capo a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe relativa ad opere di manutenzione straordinaria sugli immobili censiti al Fg. 11 Mapp. 226 sub. 6, 9 e 10, completa di certificato di collaudo prot 303 del 23/01/2004

## 8) DESTINAZIONE URBANISTICA

### Nel piano regolatore vigente:

Il P.R.G.C., con la Variante Parziale n.9 approvata con deliberazione Consiglio Comunale n. 10 del 03/08/2012 individua l'area in esame:

- "Zona BRS" Aree residenziali a capacità insediativa esaurita/Aree residenziali sature, art. 15 delle vigenti N.T.A. con richiamo all'art 3 per la definizione degli interventi ammessi.
- Art 3 Interventi ammessi: a), b), c), d), e), f), g) h)
- Art 15 : rapporto copertura 1/3, piani fuori terra 3, altezza fuori terra 10 ml, densità fondiaria: non sono ammessi l'aumento dei volumi preesistenti; nelle operazioni di recupero, sono ammessi modesti ampliamenti e sopraelevazioni una tantum contenuti nel 30% del volume esistente esclusivamente per edifici mono o bifamiliari, ovvero ampliamenti ai piani terra nella misura del 30% dei volumi, di edifici esistenti, derivanti dal cambiamento di destinazione attuale per destinazioni diverse dalla residenza ammesse all'art 11 della presente norma. Distanza dagli edifici circostanti: mt 10; dai confine di proprietà : mt 5 .

## 9) CONSISTENZA

Corpo	Part/Sub.	Destinazione	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
A	226/3	Magazzini (p. T)	42,29	0,33	13,96
A	226/3	Centrale termica (p. T)	12,61	0,33	4,16
<b>54,90</b>					<b>18,12</b>
B	226/4	Abitazione (p. 1)	104,80	1,00	104,80
B	226/4	Balcone (p. 1)	11,20	0,50	5,60
B	226/4	Cantina (S. 1)	11,80	0,33	3,89
B	226/5	Abitazione (p. 1)	79,80	1,00	79,80
B	226/5	Balconi (p. 1)	32,05	0,50	16,03
B	226/5	Cantina (S. 1)	12,66	0,33	4,18
<b>252,31</b>					<b>214,30</b>
C	226/6	Abitazione (p. 2)	189,04	1,00	189,04
C	226/6	Balconi (p. 2)	43,25	0,50	21,63
C	226/6	Cantina (S. -1)	38,00	0,33	12,54
C	226/6	Cantina (S. T)	15,60	0,33	5,15
C	226/6	WC (S. T)	5,20	0,33	1,72

<b>291,09</b>				<b>230,07</b>	
---------------	--	--	--	---------------	--

D	226/7	Autorimessa (p. T)	22,93	1,00	22,93
---	-------	--------------------	-------	------	-------

<b>22,93</b>				<b>22,93</b>	
--------------	--	--	--	--------------	--

E	226/8	Autorimessa (p. T)	37,56	1,00	37,56
---	-------	--------------------	-------	------	-------

<b>37,56</b>				<b>37,56</b>	
--------------	--	--	--	--------------	--

F	226/9	Abitazione (p. 3)	123,77	1,00	123,77
---	-------	-------------------	--------	------	--------

<b>123,77</b>				<b>123,77</b>	
---------------	--	--	--	---------------	--

G	226/10	Abitazione (p. 3)	85,09	1,00	85,09
---	--------	-------------------	-------	------	-------

<b>85,09</b>				<b>85,09</b>	
--------------	--	--	--	--------------	--

Corpo	Part/Sub.	Destinazione	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
-------	-----------	--------------	------------------------------	--------------	-----------------------

H	566/3	Abitazione (p. 1)	33,98	1,00	33,98
---	-------	-------------------	-------	------	-------

H	566/3	Balcone (p. 1)	13,66	0,50	6,83
---	-------	----------------	-------	------	------

H	566/3	Soffitta (p. 2)	10,53	0,33	3,47
---	-------	-----------------	-------	------	------

<b>58,17</b>				<b>44,28</b>	
--------------	--	--	--	--------------	--

I	566/2	Magazzino (p. T)	25,16	0,33	8,30
---	-------	------------------	-------	------	------

<b>25,16</b>				<b>8,30</b>	
--------------	--	--	--	-------------	--

Corpo	Part	Destinazione	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
-------	------	--------------	------------------------------	--------------	-----------------------

L	509	Autorimessa (p. T)	31,61	0,00	0,00
---	-----	--------------------	-------	------	------

Priva di titolo autorizzativo ( si prevede la demolizione)

<b>31,61</b>				<b>0,00</b>	
--------------	--	--	--	-------------	--

Corpo	Mapp.	Destinazione	Sup. lorda di pavimento (mq)	Coefficiente	Sup. Commerciale (mq)
-------	-------	--------------	------------------------------	--------------	-----------------------

M	574	terreno	60,00	1,00	60,00
---	-----	---------	-------	------	-------

M	577	terreno	39,00	1,00	39,00
---	-----	---------	-------	------	-------

M	578	terreno	235,00	0,80	188,00
---	-----	---------	--------	------	--------

M	951	terreno	19,00	1,00	19,00
---	-----	---------	-------	------	-------

M	557	terreno	28,00	1,00	28,00
M	823	terreno	67,00	1,00	67,00
M	656	terreno	116,00	1,00	116,00
M	643	terreno	113,00	1,00	113,00
			<b>677,00</b>		<b>630,00</b>

*N.B.: Le consistenze dei fabbricati sono calcolate sulla base delle schede catastali e rilievi effettuati in loco. La superficie indicata per i terreni è stata desunta dalle visure catastali, non sono state effettuate verifiche di riconfinamento, in quanto non espressamente richiesto nello svolgimento dell'incarico.*

## 10) CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

### Relativamente ai corpi A, B, C, D, E, F, G:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:	tipologia: cemento armato, condizioni: non rilevabile.
Strutture verticali:	materiale: pilastri in CA, condizioni: buoni.
Solai:	materiale: solai in latero-cemento, condizioni: buone.
Copertura:	materiale: solai in latero-cemento, condizioni: buone.
Scale:	materiale: soletta in C.A., condizioni: buone.
Balconi/porticati:	materiale: soletta in C.A., condizioni: discrete.

### Corpi A, B, C, F, G:

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	appartamento: tipologia: vetrata a doppio battente, materiale: legno, doppio vetro, condizioni: buone, protezione: avvolgibili in legno, condizioni: scarse. cantina: tipologia: vasistas, materiale: ferro e vetro singolo, condizioni: discrete protezione: assente.
Infissi interni:	appartamento e cantina: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato e vetro, condizioni: buone.
Manto di copertura:	tipologia: tegole o coppi, condizioni: non definibili
Pareti esterne:	materiale: doppia parete in laterizio intonacata, coibentazione: sughero in intercapedine, rivestimento: intonaco interno, condizioni: buone.
Pavim. interna:	appartamento: materiale: piastrelle ceramiche, parquet, condizioni: buone. cantina: materiale: battuto in cls, condizioni: buone.
Rivestimenti:	materiale: piastrelle ceramiche nel bagno e cucina, condizioni: buone.
Controsoffitto:	assenti.

Porta di ingresso: tipologia: porta in legno non blindata, condizioni: buone.  
 Scale: tipologia: a rampa doppia parallela, rivestimento: lastre in pietra, ubicazione: vano scala interno comune, servoscala: assente, condizioni: buone.

**Impianti:**

Antenna TV : presente, condizioni: non definibili.  
 Citofonico: tipologia: audiocitofono, condizioni: buone, conformità: non definibile.  
 Gas: presente solo nell'appartamento al sub. 4: tipologia: sottotraccia, alimentazione: gas metano, rete di distribuzione: tubi in acciaio, condizioni: buone, conformità: non definibile.  
 Elettrico: tipologia: sottotraccia tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non definibile.  
 Fognatura: recapito: fognatura comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non definibili, conformità: non definibile.  
 Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto comunale, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: buone, conformità: non definibile.  
 Antincendio: assente  
 Telefonico: tipologia: sottotraccia, centralino: assente, condizioni: buone, conformità: non definibile.  
 Riscaldamento e ACS: tipologia: radiatori a parete, alimentati da caldaia a gas condominiale impiegata anche per la produzione di acqua calda sanitaria. E' presente una stufa a legna nel locale soggiorno del sub. 4, condizioni: buone, conformità: non definibile.  
 Antifurto: tipologia: volumetrico, condizioni: non definibili.

**Corpi D, E:****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni: autorimessa: tipologia: vetrata a doppio battente, materiale: legno, doppio vetro, condizioni: buone, protezione: inferriata, condizioni: buone. Tipologia: portone carraio a doppio battente, materiale: legno, condizioni: buone.  
 Infissi interni: autorimessa: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato e vetro, condizioni: buone.  
 Manto di copertura: tipologia: tegole o coppi, condizioni: non definibili  
 Pareti esterne: materiale: doppia parete in laterizio, coibentazione: sughero in intercapedine, rivestimento: intonaco interno, rivestimento in pietra esterno, condizioni: buone.  
 Pavim. interna: autorimessa: materiale: piastrelle ceramiche, condizioni: buone.  
 Rivestimenti: assenti.  
 Controsoffitto: assenti.

**Impianti:**

Antenna TV : assente.  
 Citofonico: assente.  
 Gas: assente.  
 Elettrico: tipologia: sottotraccia tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non definibile.  
 Fognatura: assente.  
 Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto comunale, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: buone, conformità: non definibile.  
 Antincendio: assente.  
 Telefonico: assente.

Riscaldamento e ACS: tipologia: radiatori a parete, alimentati da caldaia a gas condominiale, condizioni: buone, conformità: non definibile.  
 Antifurto: assente.

### Corpo H:

#### Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: cemento armato, condizioni: non rilevabile.  
 Strutture verticali: materiale: profili in acciaio, condizioni: scarse.  
 Solai: materiale: solaio in profilati di acciaio e lamiera grecata, condizioni: scarse.  
 Copertura: materiale: profilati di acciaio e tamponamenti in legno, condizioni: scarse.  
 Scale: materiale: travi in acciaio/legno, gradini in legno, condizioni: scarse.  
 Balconi: materiale: soletta in C.A. gettato in opera con putrelle in acciaio e laterizi, condizioni: scarse

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: vetrata a doppio o singolo battente, materiale: legno, vetro singolo, condizioni: scarse, protezione: persiane in legno, condizioni: scarse.  
 Infissi interni: tipologia: porte a battente, materiale: legno tamburato e vetro, condizioni: scarse.  
 Manto di copertura: tipologia: lamiera verniciata, condizioni: sufficienti.  
 Pareti esterne: materiale: pannelli sandwich in legno di ridotto spessore, coibentazione: presente all'interno del pannello, rivestimento esterno: intonaco/legno, condizioni: scarse. rivestimento interno: intonaco, condizioni: scarse.  
 Pavim. interna: materiale: piastrelle ceramiche, condizioni: sufficienti.  
 Rivestimenti: assenti.  
 Controsoffitti: materiale: cartongesso, condizioni: sufficienti.  
 Porta di ingresso: tipologia: porta in legno e vetro non blindata, condizioni: scarse.  
 Scale: tipologia: a rampa singola, rivestimento: gradini in legno, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: discrete.

#### Impianti:

Antenna TV : assente.  
 Citofonico: assente.  
 Gas: assente.  
 Elettrico: tipologia: sottotraccia tensione: 220V, condizioni: scarse, conformità: non definibile.  
 Fognatura: recapito: fognatura comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non definibili, conformità: non definibile.  
 Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto comunale, rete di distribuzione: non definibile, condizioni: discrete, conformità: non definibile.  
 Antincendio: assente.  
 Telefonico: assente.  
 Riscaldamento: assente.  
 Acqua calda sanitaria: tipologia: caldaia murale a gas con bombola gas metano, condizioni: discrete, conformità: non definibile.  
 Antifurto: assente.

### Corpo I:

**Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni:	tipologia: cemento armato, condizioni: non rilevabile.
Strutture verticali:	materiale: pilastri in CA, condizioni: discrete.
Solai:	materiale: solaio in C.A. gettato in opera con putrelle in acciaio e laterizi, condizioni: discrete.
Copertura:	-
Scale:	-
Balconi/porticati:	-

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni:	tipologia: con apertura a vasistas, materiale: ferro, vetro singolo, condizioni: discrete, protezione: assente. Tipologia: portone carraio basculante, materiale: alluminio, condizioni: discrete.
Infissi interni:	assenti.
Manto di copertura:	-
Pareti esterne:	materiale: blocchetti in laterizio, coibentazione: assente, rivestimento esterno: intonaco/piastrelle, condizioni: buone, rivestimento interno: assente.
Pavim. interna:	materiale: battuto in CLS, condizioni: discrete.
Rivestimenti:	assenti.
Controsoffitto:	assenti.

**Impianti:**

Antenna TV :	assente.
Citofonico:	assente.
Gas:	assente.
Elettrico:	tipologia: canalina a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non definibile.
Fognatura:	recapito: fognatura comunale, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non definibili, conformità: non definibile.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: acquedotto comunale, rete di distribuzione: in ferro, condizioni: buone, conformità: non definibile.
Antincendio:	assente.
Telefonico:	assente.
Riscaldamento:	assente.
Acqua calda sanitaria:	assente.
Antifurto:	assente.

**Corpo L:****Caratteristiche strutturali:**

Fondazioni:	tipologia: legno, condizioni: non rilevabile.
Strutture verticali:	materiale: pilastri in legno, condizioni: discrete.
Solai:	-.
Copertura:	Legno
Scale:	-
Balconi/porticati:	-

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni:	tipologia: con apertura a vasistas, materiale: legno, vetro singolo, condizioni: discrete, protezione: assente. Tipologia: portone carraio basculante, materiale: legno e telaio in ferro, condizioni: discrete.
Infissi interni:	assenti.
Manto di copertura:	coppi
Pareti esterne:	materiale: pannelli in legno, coibentazione: assente, rivestimento interno: assente.
Pavim. interna:	materiale: piastrelle, condizioni: discrete.
Rivestimenti:	assenti.
Controsoffitto:	assenti.

**Impianti:**

Antenna TV :	assente.
Citofonico:	assente.
Gas:	assente.
Elettrico:	tipologia: canalina a vista, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non definibile.
Fognatura:	assente.
Idrico:	assente.
Antincendio:	assente.
Telefonico:	assente.
Riscaldamento:	assente.
Acqua calda sanitaria:	assente.
Antifurto:	assente.

**Corpo M:**

Terreni ad uso cortile confinanti con il cortile condominiale di cui al sub.1 del mappale n. 226, e costituente l'unico accesso al cortile condominiale stesso, delimitato sul lato Est da cancello carraio in ferro motorizzato. L'area è pavimentata con lastre in pietra e asfalto per il vialetto di accesso da Via Roma.

**CONDIZIONI MANUTENTIVE:****Corpi B, C, F, G:**

Nel complesso i locali si trovano in condizioni manutentive buone, con finiture di buona qualità. Da segnalare condizioni di distacco localizzato dell'intonaco in corrispondenza dei balconi e lo stato di manutenzione scarso degli avvolgibili esterni in legno.

I locali ad uso cantina si presentano in condizioni d'uso discrete.

**Corpi A, D, E:**

I locali si trova in medie condizioni di manutenzione, le finiture sono di discreta qualità, ma datate in quanto risalenti agli anni 60/70.

**Corpo H:**

Nel complesso i locali si trovano in condizioni manutentive scarse, con finiture di bassa qualità.

**Corpo I:**

Il locale si trovano in discrete condizioni di manutenzione, le finiture sono di bassa qualità.

**Corpo L:**

Il locale si trova in discrete condizioni di manutenzione, le finiture sono di bassa qualità.

**Corpo M:**

I terreni si trovano in condizioni di manutenzione discreta, in parte a prato ed in parte a corte/verde con autobloccanti, ad eccezione dei mapp. 577 e 578 asfaltati.

Nb: Tutti I subalterni 3-4-5-6-7-8-9-10 di cui alla part 226 sono dotati di impianto di riscaldamento

## 11) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 11.1. Criterio di Stima

Nell'effettuare la valutazione delle proprietà in oggetto, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, come definiti dalla normativa UNI 11612/2015 e UNI 11558/2014, nonché nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, da quanto riportato da Banca D'Italia e dalle Linee Guida ABI.

Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo al fine di determinare il Valore di Mercato attraverso il massimo e migliore utilizzo della proprietà, dove per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale un immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Vista la tipologia del bene in esame si è ricorso, nello specifico, al metodo del confronto di mercato (o Market Comparison Approach), il quale si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, per determinare il valore di mercato del fabbricato e delle sue pertinenze.

Il metodo è stato applicato per determinare il valore di mercato dell'immobile, in quanto i valori di comparabili sono riscontrabili sul mercato immobiliare locale tramite ricerca su portali web, agenzie immobiliari della zona e professionisti del settore.

Il parametro di superficie preso per comparazione per questa tipologia di immobile è la Superficie Commerciale espressa in metri quadrati determinata al fine di individuare un valore complessivo a corpo del lotto in funzione delle sue reali dimensioni.

Per superficie lorda commerciale (valore reale/potenziale), si intende la superficie desunta da rilievi, con applicazione di abbattimenti contenuti nella misura del:

- 33% cantina



- le caratteristiche essenziali dell'edificio in relazione alla zona in cui sorge quali la tipologia dell'ingresso, l'aspetto architettonico dell'edificio, spazi verdi, vicinanza a mezzi di trasporto pubblico, viabilità, centralità rispetto ai servizi pubblici, zona in cui sorge etc.,
- lo standard dei servizi disponibili quali la presenza di posti auto, verde, le urbanizzazioni presenti,
- l'effetto della dimensione dell'unità immobiliare, il fatto che sia indipendente o meno etc.,
- le caratteristiche dei locali in merito alla funzione di cui sono destinati, si valuta quindi la flessibilità d'utilizzo, la disposizione strutturale, l'altezza, l'accessibilità, etc.
- la posizione dell'unità immobiliare in relazione a piano, orientamento
- le particolari caratteristiche del manufatto, il suo stato di conservazione, il grado di finitura interna e la presenza di accessori a corredo

Per il compendio in esame si esprime un giudizio di commerciabilità:

- basso: in quanto si tratta di beni all'interno di una palazzina costruita ed adattata alle specifiche esigenze di un unico nucleo familiare. Gli impianti non risultano divisi tra le varie unità immobiliari ma risultano comuni a tutto il fabbricato.
- Per il bene autorimessa di cui alla part 509 realizzato in assenza di titolo edilizio a confie con altra proprietà, cautelativamente viene valorizzato a "0" (zero)

In conclusione, dopo l'attenta verifica delle considerazioni sopra esposte, **della tipologia di procedura in corso**, anche alla luce della crisi di mercato che più di ogni altra cosa ha investito anche il mercato immobiliare, cautelativamente si ritiene appropriato attribuire un valore al mq. commerciale pari a:

residenza (mapp. 226)	600,00	€/mq
villetta (mapp. 566)	750,00	€/mq
autorimesse	250,00	€/mq

Per quanto riguarda il terreno in esame si ritiene appropriato attribuire un valore al mq. pari a:

C	terreno	15,00	€/mq
---	---------	-------	------

La valutazione si riferisce alla data del mese di Marzo 2025.

## 11.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio, Imprese e progettisti locali che operano nel settore.

### 11.3. Valutazione proprietà:

#### a. Valutazione proprietà LOTTO 1

Corpo	Part/Sub.	Destinazione	Sup. Commerciale (mq)	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
A	226/3	Magazzini (p. T)	13,96	600,00	8.373,42
A	226/3	Centrale termica (p. T)	4,16	600,00	2.496,78
			<b>18,12</b>		<b>€ 10.870,20</b>
B	226/4	Abitazione (p. 1)	104,80	600,00	62.880,00
B	226/4	Balcone (p. 1)	5,60	600,00	3.360,00
B	226/4	Cantina (S. 1)	3,89	600,00	2.336,40
B	226/5	Abitazione (p. 1)	79,80	600,00	47.880,00
B	226/5	Balconi (p. 1)	16,03	600,00	9.615,00
B	226/5	Cantina (S. 1)	4,18	600,00	2.506,68
			<b>214,30</b>		<b>€ 128.578,08</b>
C	226/6	Abitazione (p. 2)	189,04	600,00	113.424,00
C	226/6	Balconi (p. 2)	21,63	600,00	12.975,00
C	226/6	Cantina (S. -1)	12,54	600,00	7.524,00
C	226/6	Cantina (S. T)	5,15	600,00	3.088,80
C	226/6	WC (S. T)	1,72	600,00	1.029,60
			<b>230,07</b>		<b>€ 138.041,40</b>
D	226/7	Autorimessa (p. T)	22,93	250,00	5.732,50
			<b>22,93</b>		<b>€ 5.732,50</b>
E	226/8	Autorimessa (p. T)	37,56	250,00	9.390,00
			<b>37,56</b>		<b>€ 9.390,00</b>
F	226/9	Abitazione (p. 3)	123,77	600,00	74.262,00
			<b>123,77</b>		<b>€ 74.262,00</b>

G	226/10	Abitazione (p. 3)	85,09	600,00	51.054,00
			<b>85,09</b>		<b>€ 51.054,00</b>

Corpo	Part/Sub.	Destinazione	Sup. Commerciale (mq)	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
H	566/3	Abitazione (p. 1)	33,98	750,00	25.485,00
H	566/3	Balcone (p. 1)	6,83	750,00	5.122,50
H	566/3	Soffitta (p. 2)	3,47	750,00	2.606,18
			<b>44,28</b>		<b>€ 33.213,68</b>

I	566/2	Magazzino (p. T)	8,30	750,00	6.227,10
			<b>8,30</b>		<b>€ 6.227,10</b>

Corpo	Part	Destinazione	Sup. Commerciale (mq)	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
L	509	Autorimessa (p. T)	31,61	-	-
Priva di titolo autorizzativo ( si prevede la demolizione)					
			<b>31,61</b>		<b>€ -</b>

Corpo	Mapp.	Destinazione	Sup. Commerciale (mq)	Euro/mq	Valore di mercato complessivo
M	574	terreno	60,00	15,00	900,00
M	577	terreno	39,00	15,00	585,00
M	578	terreno	188,00	15,00	2.820,00
M	951	terreno	19,00	15,00	285,00
M	557	terreno	28,00	15,00	420,00
M	823	terreno	67,00	15,00	1.005,00
M	656	terreno	116,00	15,00	1.740,00
M	643	terreno	113,00	15,00	1.695,00
			<b>677,00</b>		<b>€ 9.450,00</b>

**466.818,96**

<b>Valore a Corpo</b>		<b>466.818,96</b>
<b>Valore diritto e quota 1/1</b>		<b>466.818,96</b>
abbattimento	15%	70.022,84
adeguamenti edil./catastali		21.500,00
demolizioni/ripristini		6.000,00
vendita in blocco	15%	70.022,84

Base d'asta	299.273,27
<b>in arrotondamento</b>	<b>300.000,00</b>

#### 11.4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA:

##### Adeguamenti e correzioni alla stima:

Spese per adeguamenti edilizi/catastali e ripristini:	27.500,00
Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, eventuali irregolarità edilizio/catastali non rilevate e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	70.022,84
Riduzione del valore del 15% in quanto trattasi di compendio di ampie dimensioni con vendita in blocco:	70.022,84
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	-

##### Prezzo base d'asta del lotto:

1) Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni: 299.273,27

**Che si arrotonda a** 300.000,00  
Euro trecentomila,00

Il valore di perizia indicato tiene conto che la proprietà immobiliare in esame venga venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, usi, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, libera da vincoli, pesi ed ipoteche, con costi di adeguamento stato dei luoghi a carico di chi compra.

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti o integrazioni alla presente.

##### ALLEGATI:

- 1 - inquadramento territoriale
- 2 - documentazione fotografica
- 3 - estratto di mappa catastale
- 4 - visure catastali
- 5 - schede catastali

6 – Attestati di prestazione energetica  
7- Titoli edilizi

Distinti saluti

Savigliano li 18/04/2025

Il Tecnico  
Geometra Giorgio Ariaudo

