TRIBUNALE DI CUNEO

Procedura Esecuzione Immobiliare nr. 68/2026 R.G.E.

promossa da

[redacted]

nei confronti di

[redacted]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso:

- che l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cuneo Dott.ssa Roberta Bonaudi con Provvedimento in data 29.06.2026, ha conferito al sottoscritto l'incarico di procedere all'espletamento delle operazioni peritali rispondendo al quesito di cui al modulo in uso presso l'Ufficio; incarico che il sottoscritto ha dichiarato di accettare prestando il giuramento di rito in data 30.06.2026;

- che in base agli atti depositati nel Fasciolo, alle risultanze degli accertamenti e verifiche compiuti presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Cuneo, dalla disamina degli atti amministrativi rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Carrù, dalle informazioni assunte in loco relativamente ai beni

Firmato Da: LUCIANO MARENGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c513e32ae77be0d3eba30e36177a4aa

immobili in esame e da quanto verificato nel corso delle operazioni peritali sulla località, il sottoscritto si è posto in grado di esporre quanto segue nel merito dei quesiti indicati nel modulo in uso presso l'Ufficio onde espletare l'incarico ricevuto.

Punto 1

Agli atti depositati nel fascicolo della procedura Es. n. 68/2026 R.G., ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., in Cancelleria del Tribunale di Cuneo, gli immobili oggetto della procedura risultano quelli descritti nei seguenti documenti:

1. Atto di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio provinciale del Territorio di Cuneo Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.06.2026 al n. 4525 Reg. Gen. e al n. 3761 Reg. Particolare;
2. Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della legge n. 302/1998 redatta i data 22.06.2026 dal Notaio in Venezia (VE) Dott.ssa Laura Rolando;
3. Estratto di mappa catastale;

Punto 2

a) Beni oggetto della procedura,

descritti nell'atto di pignoramento trascritto all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cuneo – Ufficio provinciale del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.06.2026 al n. 4525 Reg. Gen. e al n. 3761 Reg. Particolare.

Beni immobili a Catasto del Comune di Carrù (CN) in capo [redacted] per la quota intera di proprietà:

Firmato Da: LUCIANO MARENGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c513e32ae77be0d3eba30e36177a4aa

1) Immobile censito al NCEU del Comune di Carrù al **Foglio 17, particella 560,** categoria A/2 – Consistenza 4 Vani – Piano S. – Piazza Generale Giuseppe Perotti;
2) Si precisa che: dalla visura catastale attuale dell'immobile pignorato, a seguito della Variazione del 11/10/2013 – Pratica n. CN0246188 in atti dal 11/10 /2013 (n. 95677.1/2013), il numero della particella al foglio 17 particella **"560**" Subalterno 11 risulta essere sostituito con il n. "**2106**".

b) <u>Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico</u>

Sulla base della documentazione reperita con l'istanza di accesso agli atti inoltrata in data 03/09/2026 all'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata del Comune di Carrù, integrazione dati in data 21.09.2026 e verifiche compiute assumendo le opportune informazioni presso l'Ufficio comunale competente in data 28/09/2026, è risultato che:

- la costruzione a nuovo dell'edificio è stata autorizzata con **licenza edilizia n. 8/59 del 3/12/1959**, come riportato nella <u>delibera del Consiglio Comunale N. 46 in data 6/12/1957</u> assunta in base alla richiesta del Signor Gullino su progetto dell'Arch. Cavallin di Torino dichiarato allegato alla domanda stessa;

- l'inizio dei lavori è stato dichiarato in data 3/12/1959 e l'ultimazione dei lavori è stato dichiarato in data 1/9/1961;

- a seguito della domanda in data 19/9/1961 – prodotta dall'Impresa Geom. Giuseppe Gullino S.N.C. – tendente ad ottenere il certificato di abitabilità relativo alla "costruzione di nuovo edificio ad abitazione civile ed albergo" sito in Piazza G. Perotti, visto il verbale di ispezione tecnico-sanitaria in data 17/10/1961, il Sindaco del Comune di Carrù ha rilasciato **in data 18/10/1961 il certificato di abitabilità** all'edificio per la destinazione d'uso richiesta a 84 vani abitabili e altri 5 vani (5 negozi al piano terreno);

Firmato Da: LUCIANO MARENGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c513e32ae77be0d3eba30e36177a4aa

- l'unità immobiliare in esame è stata regolarmente presentata al N.C.E.U. in data 29/08/1963 con allegata planimetria catastale che rappresenta lo stato attuale.

Atteso che l'unità immobiliare in oggetto costituisce parte dell'intero complesso principalmente ad uso residenziale ricostruito a nuovo in tempi antecedenti il 1° settembre 1967 che non risulta agli atti che siano successivamente state effettuate altre opere, modifiche, variazioni o cambiamenti di destinazione soggette a licenze, concessioni, autorizzazioni anche in sanatoria nè comunque é intervenuta alcuna trasformazione, mutamento o modifica in contrasto con la normativa urbanistica, in base alle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, si prende atto e conferma, che i dati catastali e le planimetrie depositate in Catasto, come sopra allegate, sono conformi allo stato di fatto dei locali esistenti, non sussistendo difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali, ai sensi della vigente normativa.

Fermo restando che per l'attuazione di eventuali opere edilizie o di adeguamenti degli impianti tecnologici all'interno dell'alloggio occorrerà la presentazione previa al Comune di Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

c) <u>Identificazione catastale degli immobili</u>

Beni immobili a Catasto del Comune di Carrù (CN) in [redacted] per la quota intera di proprietà:

1) Immobile censito al NCEU del Comune di Carrù al **Foglio 17, particella 2106, Sub. 11** categoria A/2 – Classe 4 - Consistenza 4 Vani – Piano S–4 Superficie netta 75 mq. – Superficie lorda 76 mq. – Rendita Euro 309,87 - Piazza Generale Giuseppe Perotti - Piano

Firmato Da: LUCIANO MARENGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c513e32ae77be0d3eba30e36177a4aa

S1-4; graficamente rappresentata nella relativa ultima planimetria in atti: scheda N° 318337 presentata in data 29/08/1963 e compilata dal Geom. Giuseppe Gullino iscritto al Collegio dei Geometri di Cuneo.

Coerenze:

- Alloggio: prospetti su Piazza Generale Perotti su due lati, vano scala e beni Terreno e/o aventi causa;
- Cantina: corridoio di accesso terrapieno e altre due cantine a due lati.

Si precisa che l'intera entità e consistenza immobiliare del bene oggetto della procedura è catastalmente identificato al Fog. 17, Particella n. 2106 – Sub. 11 nel Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Carrù (CN).

d) Attestato di prestazione energetica

La normativa di legge vigente prevede la validità di anni 10 dell'Attestato Prestazione Energetica, pertanto il certificato n. 2010 101 208 0001 allegato all'atto notarile di trasferimento ed acquisto del bene in data 11.03.2010 in capo all'esecutata, risulta da rinnovare.

Si è pertanto provveduto alla redazione dell'Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 2026 100449 0039 valido fino al 01/10/2036 ed inviato alla Regione Piemonte – Direzione Ambiente, Energia e Territorio Settore Sviluppo Energetico e Sostenibile - in data 01/10/2026 numero Protocollo 00139455/2026, che si allega alla presente relazione di ctu.

Punto 3

a) Elencazione ed individuazione dei beni

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

Firmato Da: LUCIANO MARENGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c513e32ae77be0d3eba30e36177a4aa

a Catasto Fabbricati: in capo [redacted] per la quota intera di proprietà:

1) Immobile censito al NCEU del Comune di Carrù al **Foglio 17, particella 2106, Sub. 11** categoria A/2 – Classe 4 - Consistenza 4 Vani – Piano S–4 Superficie netta 75 mq. – Superficie lorda 76 mq. – Rendita Euro 309,87 - Piazza Generale Giuseppe Perotti, Piano S1-4;

   planimetria catastale scheda N° 818337 presentata in data 29/08/1963 e redatta dal Geom. Gullino Giuseppe iscritto al Collegio dei Geometri di Cuneo.

Mappale Terreno Correlato: Comune di Carrù – Foglio 17 – Particella 2106.

Si precisa che alla data 24/07/2026 non risulta a Catasto Fabbricati essere stato presentato l'elaborato tecnico dimostrativo dei subalterni relativi alle u.i.u. del fabbricato sito sulla Particella 2106 del Foglio di mappa 17.

b) Descrizione dei beni

Trattasi di porzioni di fabbricato di civile abitazione del Condominio denominato "Centro" sito nella zona del concentrico della città di Carrù in Piazza Generale Perotti n. 5, in particolare dell'unità abitativa composta da appartamento al piano quarto contraddistinto, con numero interno XXIII e cantina distinta con la sigla XXIII al piano sotterraneo, nella corrispondente planimetria catastale.

La parte del fabbricato oggetto della procedura, risulta quella descritta in Catasto Fabbricati al Foglio 17 – Particella 2106 – Sub.11, in particolare:

- Al piano quarto (ultimo piano abitato: alloggio distinto con il numero XXIII, composto da ingresso-disimpegno, cucina, due camere, locali servizi igienici, ripostiglio e balcone; superficie utile

Firmato Da: LUCIANO MARENGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c513e32ae77be0d3eba30e36177a4aa

lorda complessiva pari a mq. 76,00, di cui mq. 72,50 di abitazione e mq. 3,50 del balcone; quota millesimi di proprietà pari a 24,00;

- Al piano sotterraneo: locale ad uso cantina distinto con la sigla XXIII ; superficie utile lorda di mq. 9,20;

Le condizioni attuali dello stato di conservazione e manutenzione ordinaria dell'alloggio sono normali. Le opere di finizione interne: pavimenti in legno e piastrelle di marmo nelle camere e piastrelle in monocottura della zona giorno, rivestimento delle pareti dei locali servizi igienici e cucina, i serramenti esterni in legno con vetri doppi, porte interne in legno, gli intonaci delle pareti ed i soffitti sono in buon stato di conservazione; gli impianti tecnologici esistenti sono funzionanti, realizzati all'epoca della costruzione dell'edificio; l'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale con corpi riscaldanti del tipo a termosifone con radiatori principalmente ad elementi in ghisa, boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria; la gestione del riscaldamento è affidata a ditta esterna Getec (gestione calore) ed il consumo viene fatturato direttamente agli utenti; gli impianti elettrico ed idrico-sanitario risultano sottotraccia con tubazioni posate sotto le pavimentazione, nei muri perimetrali, interni e sotto l'intonaco dei soffitti; questi sono funzionanti e risalenti all'epoca della costruzione, pertanto non adeguati alla normativa vigente attualmente in materia, in particolare si evidenzia la necessità di verificare l'impianto di messa a terra condominiale da realizzarsi da ditta qualificata iscritta nel registro delle Imprese (D.P.R. 7/12/1995 n. 581) che dovrà rilasciare la dichiarazione di conformità dell'impianto a regola dell'arte – Art. 7 del DM 22/01/2008 n. 37; La cantina si trova al piano sotterraneo (rispetto al piano ingresso condominiale), accessibile dall'androne d'ingresso del vano scala condominiale tramite la rampa con le pedate dei gradini in pietra che scende nel corridoio al piano sotterraneo delle cantine.

Firmato Da: LUCIANO MARENGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c513e32ae77be0d3eba30e36177a4aa

Lo stato generale attuale del fabbricato si presenta in discrete condizioni di conservazione, allo stato bisognevole di manutenzione straordinaria della copertura del tetto condominiale e non è dotato dell'impianto di ascensore.

Con riferimento all'ubicazione dell'immobile nel contesto della città di Carrù, si evidenzia che esso risulta parte dell'ambito prevalentemente a destinazione d'uso residenziale o per usi ed attività annesse e compatibili ai sensi delle norme di attuazione del P.R.G. relative all'ambito A-b1. Accessibile dal porticato antistante i negozi siti al piano terra di tutti i generi di prima necessità e servizi principali tipo lo sportello della banca IntesaSanPaolo.

A completamento della descrizione si allega documentazione dello stato di fatto attuale dell'intera consistenza dell'unità immobiliare oggetto della procedura.

c) Stato di possesso degli immobili

I beni immobili oggetto della procedura sono, attualmente, occupati dall'esecutata; non sono stati dichiarati contratti di locazione in corso a terzi.

d) Iscrizioni e trascrizioni

Dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto dal Dott. Laura Rolando Notaio in Venezia in data 22/06/2026, depositata negli atti del fascicolo della procedura e dall'ispezione n. T56296 del 24/07/2026 presso l'Ufficio dell'Agenzia Territoriale di Cuneo – SERVIZIO DI pubblicità Immobiliare di Mondovì, per rilevare la situazione aggiornata nel periodo informatizzato dal 29/10/1997 al 23/07/2026 con periodo recuperato validato dal 02/01/1975 al 28/10/1997 e per l'acquisizione del titolo di provenienza dei beni immobiliari oggetto della procedura, sono risultate trascritte nei Registri Immobiliari le seguenti formalità:

Beni immobili nel Comune di Carrù(CN)

Firmato Da: LUCIANO MARENGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c513e32ae77be0d3eba30e36177a4aa

1) - Nota di iscrizione ipoteca volontaria in data 15/03/2010 al n. 281 Reg. Particolare ed al n. 2121 Reg. Generale - di totale Euro 180.000,00 (capitale € 90.000,00) a favore di creditore ipotecario [redacted] – contro: [redacted], nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto rogito Notaio Orsi Carla di Mondovì (CN) in data 11/03/2010 – Repertorio nr. 6058/1844.

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

2) - Nota di trascrizione di atto esecutivo cautelare presentata in data 15/06/2026 trascritta al n. 3761 Reg. Part. - n. 4525 Reg. Generale

a favore di [redacted] - contro [redacted], derivante da Verbale di Pignoramento Immobili del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Cuneo con sede in Cuneo, codice fiscale 80010890046, in data 14/05/2026 – Rep. 1227.

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

e) Spese condominiali

Per il fabbricato denominato Condominio "Centro", di cui costituisce parte l'unità immobiliare colpite dalla procedura, risulta essere stato incaricato lo Studio Del Giacco s.r.l. con sede in Mondovì quale Amministratore Condominiale.

Infatti questi, a seguito di richiesta dello scrivente, ha prodotto copia del riparto consuntivo e della gestione dal 01/09/2025 al 31/08/2026 e copia del riparto preventivo e della gestione dal 01/09/2026 al

Firmato Da: LUCIANO MARENGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c513e32ae77be0d3eba30e36177a4aa

31/08/2027 – approvati dall'Assemblea del Condomini in data 02/09/2026 - da cui risultano i seguenti dati; segnatamente.

E per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto:

Totale Spese a consuntivo quota a carico Proprietà : € 990,36

Totale Spese a preventivo quota a carico Proprietà : € 947,81

Per quanto riguarda la spesa per il riscaldamento, da pagare a rate suddivise nel periodo e fatturate direttamente all'utente, risulta pari mediamente ad euro 1.200,00 circa all'anno.

Dalla rendicontazione risulta che l'importo annuo delle spese scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data settembre 2026, è risultato:

- quota riscaldamento: euro 2.254,11
- spese condominiali ordinarie: euro 1,980,00 circa.

Non risultano dichiarate cause in corso per recupero delle spese scadute.

f) <u>Provenienze dei beni</u>

<u>in Comune di **Carrù (CN):**</u>

All[redacted], i beni immobili oggetto della procedura sono pervenuti, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, in forza di atto tra vivi di compravendita rogito Notaio Orsi Carla di Mondovì (CN) in data 11/03/2010 – repertorio n. 6057 – raccolta 1843 e trascritto a Mondovì presso l'Ufficio Provinciale di Cuneo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, registro generale n.2120, registro particolare n. 1624, con acquisto dal Signor [redacted];

Al [redacted] detti immobili erano pervenuti per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto notarile di

Firmato Da: LUCIANO MARENGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c513e32ae77be0d3eba30e36177a4aa

compravendita rogito Notaio Pitino Vincenzo di Carrù (CN) in data 18/09/2004 - Numero di repertorio 840 – Raccolta n. 162, registrato a Mondovì il 28/09/2004 al n. 2792 ed ivi trascritto il 29/09/2004 - Registro generale n. 7562 - Registro particolare n. 5415, con acquisto [redacted];

[redacted] detti beni, venduti ed acquistati dal Signor [redacted], sono pervenuti in forza di:

a) Denuncia di successione registrata a Imperia il 06/09/2002 al n. 6 – vol. 616 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Mondovì il 16/05/2008 ai nr. 4187/3100 del Signor [redacted], senza testamento lasciando a sé superstiti, quali unici eredi legittimi, [redacted]; nella sua eredità cadeva la quota di tre sesti (3/6) dei beni in oggetto che, pertanto, veniva ad appartenere a ciascun erede per quota pari ad un sesto (1/6) indivisa;
b) Denuncia di successione registrata a Imperia il 05/06/2003 al n. 39 – vol. 629 e successiva accettazione tacita di eredità trascritta a Mondovì il 16/05/2008 ai nr. 4188/31001 della [redacted] senza testamento, lasciando a sé superstiti, quali unici eredi legittimi, i figli [redacted]; nella sua eredità cadeva la quota di tre sesti (4/6) dei beni in oggetto che, pertanto, veniva ad appartenere a ciascun erede per quota pari ad un sesto (3/6) indivisa;

Firmato Da: LUCIANO MARENGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c513e32ae77be0d3eba30e36177a4aa

Ai [redacted] detti immobili erano pervenuti per la quota di 1/1 di piena proprietà in forza di atto notarile di compravendita rogito Notaio Acquarone Antonio di Taggia (CN) in data 05/01/1987 - Numero di repertorio 25008 – Raccolta n. 5047, registrato a San Remo il 22/01/1987 al n. 487 e trascritto a Mondovì il 30/01/1987 - Registro generale n. 632 - Registro particolare n. 524, con acquisto dalla Signora [redacted]

g) – Servitù e diritti

In conformità al titolo di provenienza del bene in capo all'esecutata, all'unità immobiliare in oggetto competono tutti i proporzionali diritti sulle cose comuni e sulle parti condominiali del fabbricato secondo Legge e altresì competono le pertinenze, servitù, diritti e oneri, comunque inerenti la parte immobiliare in oggetto, che viene trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ivi compresa la disciplina condominiale vigente per il fabbricato in oggetto.

h) Pratiche edilizie - abitabilità

Agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune di Carrù (CN), relativamente alla costruzione dell'edificio di cui costituisce porzione immobiliare il bene in oggetto, si è riscontrato che esiste una Pratica Edilizia N. 8/59, da cui risulta che:

- la costruzione a nuovo dell'edificio è stata autorizzata con **licenza edilizia n. 8/59 del 3/12/1959**, come riportato nella delibera del Consiglio Comunale N. 46 in data 6/12/1957 assunta in base alla richiesta del Signor Gullino su progetto dell'Arch. Cavallin di Torino dichiarato allegato alla domanda stessa;

Firmato Da: LUCIANO MARENGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c513e32ae77be0d3eba30e36177a4aa

- l'inizio dei lavori è stato dichiarato in data 3/12/1959 e l'ultimazione dei lavori è stato dichiarato in data 1/9/1961;
- verbale di ispezione tecnico-sanitaria in data 17/10/1961

Abitabilità. Il Sindaco del Comune di Carrù ha rilasciato **in data 18/10/1961 il certificato di abitabilità** all'edificio per la destinazione d'uso richiesta a 84 vani abitabili e altri 5 vani (5 negozi al piano terreno);

i) Valutazione dei beni immobili descritti ed oggetto della procedura

Criteri di stima

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

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

Firmato Da: LUCIANO MARENGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c513e32ae77be0d3eba30e36177a4aa

condizioni oggettive di conservazione e manutenzione del bene, il grado di fruibilità, esposizione, vista, accessibilità e disponibilità.

In particolare nell'ambito dei metodi canonici proposti dalla dottrina dell'Estimo circa la valutazione più probabile di mercato per beni simili alla fattispecie, per la stima in oggetto si è compiuta l'analisi economico-estimativa dei seguenti principali parametri tecnici ed economici: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia immobiliare, tipologia edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello di mercato, livello di prezzo, fase del mercato immobiliare.

Alla base della stima sono stati assunti i valori unitari praticati nelle compravendite, rilevati e pubblicati dall'Agenzia delle Entrate in Banca dati delle quotazioni immobiliari nel 2° semestre dell'anno 2025, che sono indicati pari a minimo euro 1.100,00 e massimo euro 1600,00 al mq della superficie utile lorda.

Determinazione valore di stima.

Bene immobile in Carrù (CN) a Catasto al Foglio 17, particella 2106 – Subalterno 11.

- Superficie utile convenzionale di calcolo:
- a) mq. 72,50 (abitazione p.4°.) x1,00 + mq. 3,50 (balcone) x 0,50 + mq. 9.20 (cantina) x0,20 = mq. 76,09
- b) Coefficiente di vetustà: 0,70 (fabbricato costruito da oltre 50 anni, abitabile dall'anno 1961)
- c) Coefficiente in funzione dello stato attuale di conservazione e manutenzione: 0,90
- d) Prezzo unitario medio di mercato (a nuovo) per abitazioni civili in condizioni normali: € 1.350,00 al mq.

- Prezzo unitario medio più probabile di mercato della porzione di fabbricato in oggetto e nello stato conservativo in cui attualmente si trova, risulta pari a:

€ 1.350,00 x 0,70 x 0,90 = € 850,50 al mq.

Firmato Da: LUCIANO MARENGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c513e32ae77be0d3eba30e36177a4aa

Pertanto, coerentemente ai dati sopra esposti si ottiene:

mq. 76,09 x € 850,50 al mq. = € 64.714,55

Comparativamente si espone il risultato che si è ottenuto sviluppando il calcolo sulla base dei coefficienti correttivi del valore a nuovo dei beni, quali: tipologia dell'unità immobiliare, classe demografica del Comune, ubicazione, livello di piano, vetustà, stato di conservazione e manutenzione dell'immobile; segnatamente:

mq. 76,09 x Euro 1.350,00 x 0.6172 = € 63.400,00

sotto il profilo tecnico-estimativo, dal raffronto tra i valori sopra esposti, si ritiene che il valore di stima del bene è pari a € 64.000,00.

Valore di stima

Pertanto, coerentemente al risultato del calcolo svolto, ragionevolmente arrotondato, il sottoscritto indica, la somma pari ad **€ 64.00,00** quale valore attuale complessivo più probabile di mercato dei beni immobili oggetto della procedura, nelle condizioni oggettive dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della stima.

i) Allegati

Alla presente relazione si allegano i documenti tecnici reperiti e richiamati nella presente relazione, relativamente ai beni immobili oggetto della procedura, compresa la documentazione fotografica dello stato di fatto e della località in cui si trovano.

Quanto sopra esposto è ciò che il sottoscritto ritiene essere in grado di riferire in risposta all'incarico conferito al ctu dal Signor Giudice in data 29.06.2016, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ritenuti necessari in merito a quanto riferito.

Mondovì, lì 12 Ottobre 2026

Il Ctu

Arch. Luciano Marengo

Firmato Da: LUCIANO MARENGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c513e32ae77be0d3eba30e36177a4aa

Firmato Da: LUCIANO MARENGO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c513e32ae77be0d3eba30e36177a4aa