



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CUNEO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO (C.T.U.)
Causa Civile N. R.G. 1168/2019**

INTEGRAZIONE

Promossa da:

OMISSIS

Contro

OMISSIS

**GIUDICE: DOTT. RUGGIERO BERARDI
NOMINA C.T.U.: 19/11/2019
UDIENZA: 04/11/2025 alle h 10:15;**

Lo scrivente Geom. Carlevaris Andrea, nato a Cuneo il 18/09/1981, C.F.: CRLNDR81P18D205X, con studio in Villanova Mondovì (CN) Via Mondovì 107/E, iscritto al collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Mondovì, n.629, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Cuneo,

Premesso:

- Che lo scrivente era stato nominato CTU nel contenzioso civile Numero di Ruolo generale: 1168/2019, Tribunale di Cuneo;
- Che successivamente al deposito dell'elaborato peritale avvenuto in data 14/04/2021 lo scrivente CTU riceveva il seguente incarico:

Il G.I.: dispone che il CTU già nominato, Geom. Andrea Carlevaris, sotto il vincolo del giuramento già prestato, integri la relazione peritale depositata in data 14 aprile 2021, con il seguente quesito:

"verifichi il CTU la sussistenza di eventuali abusi relativi agli immobili individuati al F. 15 mapp. 724 sub. 7 – C.so Barale, 76/A – Cat. C/2 cl. 1 (Deposito), F. 15 mapp. 724 sub. 19 – Via Caduti del Lavoro, 3 – Cat. C/7 cl. 2 (Tettoia Esterna), F. 15 mapp. 724 sub. 20 – Via Caduti del Lavoro, 3 – Cat. A/3 cl. 2 (Tettoia Esterna), accertando le eventuali violazioni della normativa vigente e/o agli eventuali provvedimenti amministrativi; in particolare, verifichi e descriva la sussistenza e l'entità delle eventuali difformità e la possibilità o meno di sanatoria";

- assegna:
- al CTU termine fino al 15 settembre 2025 per l'invio della bozza di relazione alle parti;
 - alle parti termine fino al 30 settembre 2025 per le osservazioni delle parti;
 - al CTU termine fino al 15 ottobre per il deposito della relazione finale;

ASTE GIUDIZIARIE
fissa, per l'esame del supplemento di perizia e per assumere le conseguenti determinazioni delle parti e del Professionista Delegato, l'udienza del 4 novembre 2025 alle ore 10.15.

- Che lo scrivente è a segnalare che l'immobile F. 15 mapp. 724 sub. 20 – Via Caduti del Lavoro, 3 – Cat. A/3 cl. 2 (Tettoia Esterna) risulta censito in categoria C/7;
- Che lo scrivente CTU, visto altresì il contenuto dell'istanza depositata dal professionista delegato che richiedeva un'integrazione relativa alla posizione urbanistica dell'intero compendio, anche alla luce delle recenti modifiche alla normativa urbanistica nazionale e regionale e della sua valutazione alla luce di quanto emerso in relazione ai costi di regolarizzazione;

tutto quanto premesso, lo scrivente, espletati ulteriori accertamenti presso l'ufficio tecnico comunale in merito alle irregolarità riscontrate nella perizia in oggetto, è in grado di riferire quanto segue.

INTEGRAZIONE DI RELAZIONE

Premessa

I presenti immobili sono conformi alle risultanze catastali.

I presenti immobili NON sono in regola con la normativa urbanistica ed edilizia ed ai fini di una commerciabilità necessitano di regolarizzazione.

Trattasi di immobili in parte realizzati ante 1967 e ricadenti in zona R4 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA RESIDUA DI RECENTE EDIFICAZIONE (Art. 14 del PRGC Comunale).

Lo stato autorizzato deriva dai seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione 211 del 11.07.1968 - Porzione nuova lunga (sub.3-4-5);
- Abitabilità 211 del 25.03.1971 - Porzione nuova lunga (sub.3-4-5);
- Licenza 13-1973 Sistemazione negozio e abitazione (parte centrale);
- Concessione edilizia n.3 del 26.01.1981 (corpo centrale sub. 13-17 e negozio, alloggio e mansarda);
- Autorizzazione Edilizia n.37 del 28.02.1985 ristrutturazione Abitazione a SX sub.724 sub 12 graffato;
- Abitabilità 3-1981 del 30.07.1985;
- Condono 130 - Concessione in sanatoria 220, 221, 222 - 1989 - N.3 autorimesse;
- Condono 131 - Concessione in sanatoria 192-1989 Tettoia – portico;
- Autorizzazione edilizia 173-1991 Rifacimento tetto tettoia-portico;
- Abitabilità e Concessione edilizia Condono 32 Sanatoria 91 del 30.08.1996 Mansarda;

L'immobile oggetto della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è costituito da un complesso edilizio formato da **tre corpi di fabbrica principali** addossati tra loro e da ulteriori manufatti secondari.

Dall'analisi della documentazione storica e autorizzativa è emerso che i tre fabbricati principali hanno seguito iter edilizi differenti, in momenti storici diversi. Per tale ragione si è ritenuto opportuno trattarli separatamente sia nell'analisi sia nella prospettiva di regolarizzazione urbanistica.

I corpi principali sono identificati come **Fabbricati A, B, C, G e H** (come da planimetria allegata).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ulteriori manufatti, privi di titolo abilitativo, sono contrassegnati come **D, E ed F** e comprendono due tettoie ed un deposito.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ANALISI STORICO-AUTORIZZATIVA E STATO ATTUALE

Fabbricato A

Autorizzazione originaria: anno 1968 (demolizione e ricostruzione di edificio preesistente, antecedente al 1967).

Certificato di abitabilità: 1971.

Conformità catastale: regolare.

Diffidenze urbanistiche rilevate:

- Mancata rappresentazione del piano sotterraneo (cantina e locale tecnico) sotto la porzione centrale;
- Differenze nelle dimensioni, posizione e conformazione del vano scala comune;
- Ampliamento dell'abitazione al piano primo (sub. 5) sopra il laboratorio;
- Laboratorio/magazzino al piano terra realizzato con dimensioni difformi;
- Variazioni nelle aperture esterne;
- Presenza di rampa carrabile di accesso al piano interrato;
- Modifiche interne e ampliamento del terrazzo/copertura del laboratorio (sub. 5);
- Presenza di porticato con pilastri metallici al piano primo.

Fabbricato B

Autorizzazioni: Licenza edilizia n. 13/1973; successiva Concessione edilizia n. 3/1981.

Diffidenze urbanistiche rilevate:

- Modifiche interne alle partizioni;
- Alterazioni delle aperture;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lineadiciannove s.r.l. società tra professionisti
partita iva 04113000048

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



- Realizzazione di veranda interna non autorizzata;
- Terrapieno adiacente al locale seminterrato (ora adibito a locale tecnico);
- Chiusura di vano scala esterno di accesso al negozio a piano terra;
- Modifica della scala di ingresso posteriore al negozio.

Fabbricato C

Autorizzazione: preesistente al 1968, come da documentazione; modifiche interne autorizzate con pratica edilizia n. 37/1985.

Difformità urbanistiche rilevate: variazioni nella posizione dei tramezzi interni.

Altri manufatti regolari G, H

- Le autorimesse "G" sub.ni 14,15 e 16, la tettoia esterna "H" sub.6 e l'appartamento al piano sottotetto del Fabbriacato "B" sub.18 risultano regolari poiché oggetto di precedenti istanze di condono e rilascio dei permessi in sanatoria (citati in premessa).

Altri manufatti privi di titolo edilizio D, E, F,

- I fabbricati D, E ed F risultano privi di qualsivoglia titolo edilizio.

INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il complesso edilizio è soggetto all'art. 14 delle NTA vigenti.

D'intesa con il tecnico comunale, la regolarizzazione dovrà avvenire tramite presentazione di **permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001**, nel quale confluiranno le diverse casistiche riscontrate:

Opere realizzate in totale assenza di titolo → art. 36;

Opere difformi dal titolo edilizio → art. 36-bis;

Opere rientranti nelle tolleranze costruttive → art. 34-bis.

Come concordato con l'Ufficio Tecnico del Comune la pratica dovrà essere predisposta con analisi distinta per ciascun fabbricato, distinguendo inoltre tra le porzioni **residenziali** (da verificarsi in termini volumetrici) e **commerciali** (da verificarsi in termini di SUL).

VALUTAZIONE DELLE DIFFORMITÀ E REGOLARIZZAZIONI POSSIBILI

Fabbricato C (di cui al successivo LOTTO 2): le difformità risultano essere opere regolarizzabili in parte con una CILA postuma ed in parte risultano essere tolleranze costruttive (art. 34-bis), quindi integralmente regolarizzabili.

Fabbricato B (di cui al successivo LOTTO 1): presenta opere soggette a sanatoria ex art. 36 e 36-bis, tra cui chiusura di balcone, realizzazione veranda al piano terra, modifiche alla scala esterna e modifiche interne.

Fabbricato A (di cui al successivo LOTTO 1): difformità rilevanti, tra cui ampliamenti al piano interrato, rampa carrabile e diversa collocazione delle scale; sanabili con permesso di costruire in sanatoria.

Non sanabili: tettoie e deposito subalterni 7, 19 e 20 ossia i fabbricati D, E ed F, che dovranno essere **demoliti** e come confermato dal Delegato già espunti dalla procedura ablativa.

STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

I costi stimabili per la regolarizzazione sono pari ai costi comunali (Diritti di segreteria, sanzioni edilizie e costo di costruzione raddoppiato) per un importo di circa Euro 19.000,00 a cui andranno aggiunti gli onorari per i professionisti (Geometra, Ingegnere o architetto) per gli onorari professionali per la presentazione delle pratiche necessarie per un importo stimabile di circa Euro 16.000,00, il tutto per un costo globale stimabile in circa €. 35.000,00.

Si segnala infine che oltre alla regolarizzazione urbanistica/edilizia dei presenti immobili, ai fini dell'utilizzo dei presenti immobili si segnala la necessità di presentazione di istanza di agibilità completa dei necessari allegati di legge e la demolizione delle tettoie e del deposito privi di titolo.

Si precisa infine che il tecnico comunale ha ribadito che ai fini del rilascio del Permesso in sanatoria, si dovrà inoltre procedere a cedere al Comune una porzione di corte finalizzata all'ampliamento della pubblica Via denominata Via Caduti del lavoro e Via Villar, il tutto come da previsione del P.R.G.C. (vedasi tavole grafiche di PRGC), con spese per il frazionamento a carico della proprietà e costi dell'atto traslativo a carico del Comune.

PREMESSE ALLA VALUTAZIONE E CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il primo passo verso la formulazione di una stima di un bene immobile prevede l'individuazione degli aspetti economici da considerare in relazione alle finalità per cui è richiesta le perizie.

L'individuazione di tali aspetti passa attraverso la scelta dell'approccio (mercato, tecnico o finanziario) più adatto alla soluzione del quesito estimale.

Dato il tipo di immobile, la tipologia, la sua conformazione ed ubicazione, le sue caratteristiche, ecc.. si ritiene di utilizzare come procedimento di valutazione il metodo sintetico per comparazione diretta con altri immobili.

Occorre innanzitutto determinare la consistenza delle unità immobiliari in oggetto.

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla consistenza calcolata ai sensi della norma UNI 10750:2005 e secondo il codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate.

I vani principali e accessori diretti andranno calcolati ai sensi del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria: pertanto i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

Nella determinazione della superficie commerciale ogni locale, accessorio e/o ornamento dell'unità avrà la propria percentuale di incidenza o ragguaglio come di seguito riportato:

- Mansarde 75% aventi altezza media minima mt 2,40;
- Sottotetti non abitabili (cellule) 35% (altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50);
- Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) 80% altezza media minima mt 2,40;



- Soppalchi non abitabili 15%;
- Verande (con finiture analoghe ai vani principali) 80%;
- Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) 60%;
- Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) 60% altezza media minima mt 2,40;
- Balconi e Lastrici solari 25% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi e Logge 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Terrazzi di attici (a tasca) 40% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Portici e Patii 35% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%);
- Corti e Cortili 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" 15% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%);
- Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" 10% (Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%);
- Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) 20% altezza minima di mt 1,50;
- Locali accessori (collegati ai dei vani principali) 35% altezza minima 2,40;
- Locali tecnici 15% altezza minima di mt 1,50;
- Box (in autorimessa collettiva) 45% (dimensioni tipo di posto auto mt 2,50x5,00=12,50mq.);
- Box (non collegato ai vani principali) 50%;
- Box (collegato ai vani principali) 60%;
- Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) 35%;
- Posti auto scoperti 20%;

Alla luce di riportato, la superficie commerciale dei presenti immobili risulta essere la seguente:



Lineadiciannove s.r.l. società tra professionisti
partita iva 04113000048

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Destinazione	Sup. lorda mq.	Coeff.	Sup. convenz.	Sup. commerciale
Abitazione 724 Sub.12 GRAFFATO 321 Sub.2 - PS1-PT-P1-P2				
ABITAZIONE	84,85	1	84,85	
BALCONE (fino a 25 mq.)	4,61	0,25	1,15	
CANTINA	90,86	0,2	18,17	
SOFFITTA	33,09	0,2	6,62	
			TOT. MQ.	110,79
Unità commerciale 724 Sub.13 - PS1-PT				
NEGOZIO	75,32	1	75,32	
VERANDA	7,4	0,6	4,44	
BALCONE (fino a 25 mq.)	4,28	0,25	1,07	
CANTINA	67,14	0,2	13,43	
			TOT. MQ.	94,26
Abitazione 724 Sub.17 - P1				
ABITAZIONE	78,67	1	78,67	
BALCONE (fino a 25 mq.)	2,99	0,25	0,75	
BALCONE (fino a 25 mq.)	6,19	0,25	1,55	
TERRAZZO (fino a 25 mq.)	7,37	0,35	2,59	
			TOT. MQ.	83,54
Abitazione 724 Sub.18 - P2				
ABITAZIONE (MANSARD)	55,06	1	55,06	
TERRAZZO (fino a 25 mq.)	10,36	0,35	3,63	
			TOT. MQ.	58,69
Autorimessa esterna 724 Sub.14 - PT				
AUTORIMESSA ESTERNA	14,97	1	14,97	
			TOT. MQ.	14,97
Autorimessa esterna 724 Sub.15 - PT				
AUTORIMESSA ESTERNA	14,49	1	14,49	
			TOT. MQ.	14,49
Autorimessa esterna 724 Sub.16 - PT				
AUTORIMESSA ESTERNA	14,79	1	14,79	
			TOT. MQ.	14,79
Deposito 724 Sub.3 - PS1-PT				
DEPOSITO	51,14	1	51,14	
CANTINA	12,03	0,2	2,41	
			TOT. MQ.	53,55
Deposito/Laboratorio/Rimessa 724 Sub.4 - PS1-PT				
LABORATORIO/RIMESSA	140,13	1	140,13	
LABORATORIO/RIMESSA	151,12	0,5	75,56	
			TOT. MQ.	215,69
Abitazione 724 Sub.5 - PS1-P1-P2				
ABITAZIONE	109,86	1	109,86	
BALCONE (fino a 25 mq.)	8,82	0,25	2,21	
TERRAZZO (fino a 25 mq.)	25	0,35	8,75	
TERRAZZO (oltre 25 mq.)	63,25	0,1	6,33	
CANTINA	37,24	0,2	7,45	
SOFFITTA	78,94	0,2	15,79	
			TOT. MQ.	150,38
Deposito (portico aperto) 724 Sub.6 - PT				
DEPOSITO	56,84	1	56,84	
			TOT. MQ.	56,84

Vista la tipologia, consistenza, posizione planimetrica e ubicazione all'interno dell'intero compendio, nell'ottica di una migliore vendibilità del compendio in oggetto lo scrivente ritiene di individuare n.2 lotti:

LOTTO 1: consistente nel compendio immobiliare costituito dalle seguenti unità: 724 Sub.13, 724 Sub.17, 724 Sub.18, 724 Sub.14, 724 Sub.15, 724 Sub.3, 724 Sub.4, 724 Sub.5 e 724 Sub.6

LOTTO 2: consistente nell'unità immobiliare residenziale particella 724 sub.12 (graffata alla particella 321 sub.2) e dall'autorimessa particella 724 Sub.16

VALUTAZIONE

Lineadiciannove s.r.l. società tra professionisti

partita iva 04113000048

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO 1

Compendio immobiliare costituito dalle seguenti unità: 724 Sub.13, 724 Sub.17, 724 Sub.18, 724 Sub.14, 724 Sub.15, 724 Sub.3, 724 Sub.4, 724 Sub.5 e 724 Sub.6

Determinata la consistenza del compendio oggetto di valutazione si procede all'individuazione del suo più probabile valore a mq.

Lo scrivente ha consultato i valori dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'A.d.E. (Valori OMI), i valori della piattaforma Borsino immobiliare (versione PRO), sono stati ricercati possibili comparabili di immobili realmente compravenduti e quindi riportanti il reale prezzo di compravendita attraverso il software professionale di BorsinoPRO, si è proceduto alla compilazione di una stima di verifica con il software professionale – valutometroPRO, oltre ad effettuare una ricerca di immobili comparabili (simili o paragonabili) sui market place in uso in zona.

In relazione a questi ultimi è stata applicata una percentuale di deprezzamento sulla base delle statistiche rilasciate dall'osservatorio immobiliare sulla differenza tra i valori di richiesta e successivamente di effettivo realizzo sugli immobili in vendita.

Effettuate le opportune comparazioni e valutazioni con le informazioni acquisite tramite una indagine condotta presso le primarie agenzie immobiliari operanti sul mercato locale, tecnici esperti della zona in oggetto ed operatori del settore, assunte tutte le informazioni del caso e confrontate le informazioni sui valori immobiliari di fabbricati aventi pari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, applicata una riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, lo scrivente ritiene eque le seguenti valutazioni unitarie:

LOTTO 1

Destinazione	Piano	Dati catastali	Superf. commerc. mq.	Valutaz. €./mq.	Calcolo
NEGOZIO	PS1-PT	724 Sub.13	94,26	€ 1.200,00	€ 113.112,00
ABITAZIONE	P1	724 Sub.17	83,54	€ 1.250,00	€ 104.425,00
ABITAZIONE (Mansarda)	P2	724 Sub.18	58,69	€ 1.100,00	€ 64.559,00
AUTORIMESSA (Esterna)	PT	724 Sub.14	14,97	€ 500,00	€ 7.485,00
AUTORIMESSA (Esterna)	PT	724 Sub.15	14,49	€ 500,00	€ 7.245,00
DEPOSITO	PS1-PT	724 Sub.3	53,55	€ 900,00	€ 48.195,00
LABORATORIO	PS1-PT	724 Sub.4	215,69	€ 650,00	€ 140.198,50
ABITAZIONE	PS1-P1-P2	724 Sub.5	150,38	€ 1.250,00	€ 187.975,00
DEPOSITO	PT	724 Sub.6	56,84	€ 300,00	€ 17.052,00
				TOT.	€ 690.246,50





Da tale valore a giudizio dello scrivente dovrà essere decurtata la quota relativa alla necessaria regolarizzazione pari a €. 32.500,00.

Alla luce di quanto sopra il valore di stima del presente lotto risulta essere il seguente:

LOTTO 1

Destinazione	Piano	Dati catastali	Superf. commerc. mq.	Valutaz. Arrotond.
NEGOZIO	PS1-PT	724 Sub.13	94,26	€ 107.500,00
ABITAZIONE	P1	724 Sub.17	83,54	€ 99.500,00
ABITAZIONE (Mansarda)	P2	724 Sub.18	58,69	€ 61.500,00
AUTORIMESSA (Esterna)	PT	724 Sub.14	14,97	€ 7.000,00
AUTORIMESSA (Esterna)	PT	724 Sub.15	14,49	€ 7.000,00
DEPOSITO	PS1-PT	724 Sub.3	53,55	€ 45.500,00
LABORATORIO	PS1-PT	724 Sub.4	215,69	€ 133.500,00
ABITAZIONE	PS1-P1-P2	724 Sub.5	150,38	€ 179.000,00
DEPOSITO	PT	724 Sub.6	56,84	€ 16.000,00
				€ 656.500,00

Il presente Lotto 1 avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 656.500,00 (diciasi Euro Seicentocinquantaseimilacinquecento/00).

LOTTO 2

Unità immobiliare residenziale particella 724 sub.12 (graffata alla particella 321 sub.2) e autorimessa particella 724 Sub.16

Determinata la consistenza del compendio oggetto di valutazione si procede all'individuazione del suo più probabile valore a mq.

Lo scrivente ha consultato i valori dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell' A.d.E. (Valori OMI), i valori della piattaforma Borsino immobiliare (versione PRO), sono stati ricercati possibili comparabili di immobili realmente compravenduti e quindi riportanti il reale prezzo di compravendita attraverso il software professionale di BorsinoPRO, si è proceduto alla compilazione di una stima di verifica con il software professionale – valutometroPRO, oltre ad effettuare una ricerca di immobili comparabili (simili o paragonabili) sui market place in uso in zona.

In relazione a questi ultimi è stata applicata una percentuale di deprezzamento sulla base delle statistiche rilasciate dall'osservatorio immobiliare sulla differenza tra i valori di richiesta e successivamente di effettivo realizzo sugli immobili in vendita.

Effettuate le opportune comparazioni e valutazioni con le informazioni acquisite tramite una indagine condotta presso le primarie agenzie immobiliari operanti sul mercato locale, tecnici esperti della zona in oggetto ed operatori del settore, assunte tutte le informazioni del caso e confrontate le informazioni sui valori immobiliari di fabbricati aventi pari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, applicata una riduzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, lo scrivente ritiene eque le seguenti valutazioni unitarie:



LOTTO 2

Destinazione	Piano	Dati catastali	Superf. commerc. mq.	Valutaz. €./mq.	Calcolo
ABITAZIONE	PS1-PT-P1-P2	724 s.12 graff. 321 s.2	110,79	€ 1.300,00	€ 144.030,25
AUTORIMESSA (Esterna)	PT	724 Sub.16	14,79	€ 500,00	€ 7.395,00
				TOT.	€ 151.425,25



Da tale valore a giudizio dello scrivente dovrà essere decurtata la quota relativa alla necessaria regolarizzazione pari a €. 2.500,00.

Alla luce di quanto sopra il valore di stima del presente lotto risulta essere il seguente:

LOTTO 2

Destinazione	Piano	Dati catastali	Superf. commerc. mq.	Valutaz. Arrotond.
ABITAZIONE	PS1-PT-P1-P2	724 s.12 graff. 321 s.2	110,79	€ 141.500,00
AUTORIMESSA (Esterna)	PT	724 Sub.16	14,79	€ 7.000,00
				€ 148.500,00

Il presente Lotto 2 avrà pertanto un valore di stima arrotondato pari a €. 148.500,00 (diciasi Euro Centoquarantottomilacinquecento/00).

Tanto si doveva in merito alla fiducia accordata

Villanova Mondovì, lì 06/10/2025

Il CTU
Geom. Carlevaris Andrea
(firmato digitalmente)



Lineadiciannove s.r.l. società tra professionisti
partita iva 04113000048

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

