

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

All'Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa *****

ASTE
GIUDIZIARIE®
Consulenza TecnicaASTE
GIUDIZIARIE®

(R.G.E. 135/2024)

°°°°°

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione peritale di Consulenza Tecnica concernente l'Esecuzione
Immobiliare n° **135/2024** promossa da ***** rappresentata dall'Avv.

contro

***** E *****.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Sommario**

PREMESSA	2
FORMULAZIONE DEL QUESITO	2
OPERAZIONI PERITALI	3
RISPOSTA AL QUESITO	3
Punto 1 - controllo completezza documenti art. 567	3
Punto 2.a. - individuazione dei beni e formazione dei lotti	3
Punto 2.b. - verifica urbanistica	3
Punto 2.c. - identificazione catastale	4
LOTTO IMMOBILIARE	5
Punto 3.1. - individuazione dei beni	5
Punto 3.2. - breve descrizione	5
Punto 3.3. - stato di possesso	6
Punto 3.4. - vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.	7
Punto 3.4.1. - vincoli a carico dell'acquirente	7
Punto 3.4.1.1. - domande giudiziali ed altre trascrizioni	7
Punto 3.4.1.2. - atti di asservimento urbanistici	7
Punto 3.4.1.3. - difformità urbanistiche ed edilizie	7
Punto 3.4.1.4. - convenzioni matrimoniali	7
Punto 3.4.1.5. - altri pesi o limitazioni d'uso	8
Punto 3.4.2. - vincoli che saranno cancellati	9
Punto 3.4.2.2. - iscrizioni	9
Punto 3.4.2.3. - pignoramenti	10
Punto 3.4.2.4. - difformità catastali	11
Punto 3.5. - altre informazioni	11
Punto 3.5.1. - spese fisse di gestione o manutenzione	11
Punto 3.5.2. - eventuali spese straordinarie	11
Punto 3.5.3. - eventuali spese condominiali non pagate	11
Punto 3.5.4. - eventuali cause in corso	11

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Punto 3.6. – provenienza del bene	12
Punto 3.7. – pratiche edilizie.....	12
Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).....	13
Punto 3.9. – descrizione analitica	13
Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali.....	14
Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni	14
Punto 4 – comproprietari	17
Punto 5 – termini trasmissione perizia	17
Punto 6 – elenco documenti allegati	17
Punto 7 – allegato riassuntivo A.....	17
Punto 8 – deposito della perizia.....	17
Punto 9 – impossibilità di accesso all’immobile	17
Punto 10 – richieste di sospensione delle operazioni peritali	17
Punto 11 – impossibilità di osservanza dei termini per il deposito.....	17
Punto 12 – note di trascrizione e domande di voltura.....	17

PREMESSA

La dott.ssa *****, Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cuneo, con ordinanza in data 25 novembre 2024 ha nominato il sottoscritto arch. ***** domiciliato in *****, Via ***** n. *** iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di ***** al n° ***** ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale, *Esperto* nella procedura in epigrafe.

FORMULAZIONE DEL QUESITO

In pari data il sottoscritto trasmetteva telematicamente l'accettazione dell'incarico con l'attestazione del giuramento di rito. Il Giudice fissava il termine per la trasmissione alle parti dell'elaborato peritale ed il deposito in Cancelleria entro 10 giorni prima dell'udienza fissata – ai sensi dell'art. 569 del codice – alli 27.02.2025. Successivamente, in data 17.02.2025, il sottoscritto ha formulato istanza di proroga motivata per il deposito dell'elaborato peritale. Con ordinanza in data 19.02.2025 l'Ill.mo Signor Giudice ha concesso tale proroga fissando il termine per la nuova udienza al giorno 08.05.2025 ulteriormente prorogata al giorno 28.05.2025.

OPERAZIONI PERITALI

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto il giorno 07.01.2025 con l'analisi della documentazione ipo-catastale in mio possesso. Successivamente si sono portate a termine tre sessioni di lavoro con sopralluoghi in data 23.01.2025, 19.03.2025 e 23.04.2025. L'accesso agli atti presso l'Archivio del Comune di Cuneo in data 01.04.2025.

RISPOSTA AL QUESITO**Punto 1 - controllo completezza documenti art. 567**

Il controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., non ha evidenziato atti mancanti o inidonei.

Punto 2.a. - individuazione dei beni e formazione dei lotti

Si rimanda all'elaborato peritale. Viene costituito **un unico Lotto Immobiliare** in considerazione delle specifiche caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Punto 2.b. - verifica urbanistica

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua 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 scrittografici 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.

Punto 2.c. - identificazione catastale

Si rimanda all'elaborato peritale evidenziando che sussiste l'esatta rispondenza dei dati catastali specificati nell'atto di pignoramento.

Qui di seguito vengono riportati gli elementi utili per l'emissione del Decreto di Trasferimento:

Lotto Immobiliare I

**Comune di Cuneo quota pari ad 1/2 cadauno e così
congiuntamente per l'intera proprietà di ***** nato in ***** (**) il**

******* c.f. ***** e ***** nata in ***** (**) il *******

c.f. *****

Catasto Fabbricati

Foglio 105 particella 710 sub. 6, Z.C. 2, Cat. A/3 classe 2 cons. 4,5 vani,
R.C. 183,60.

LOTTO IMMOBILIARE***Punto 3.1. – individuazione dei beni***

Il bene oggetto di pignoramento è un appartamento in Cuneo frazione Madonna delle Grazie, al piano terra (primo fuori terra) del condominio "*****" in Via Castelletto Stura n. 27. Ha come elemento pertinenziale una cantina ed un'ampia cantina che circonda lo circonda su tre lati.

L'accesso al fabbricato condominiale avviene direttamente dalla strada pubblica; all'unità immobiliare direttamente da un passaggio comune e da qui attraverso la terrazza di pertinenza oppure dalla scala condominiale (sebbene la porta di accesso posta all'interno di questa scala sia stata murata). Le principali coerenze desunte dal titolo di provenienza sono: per l'appartamento vano scala condominiale, unità immobiliare particella 320 sub. 7, area comune, proprietà ***** o aventi causa. Per la cantina disimpegno comune, proprietà ***** da due lati, anti locale.

Dati catastali (All. 5):

Comune di Cuneo (D205) - Catasto Fabbricati

Foglio 105 particella 710 sub. 6, Z.C. 2, Cat. A/3 classe 2 cons. 4,5 vani, R.C. 183,60.

Le quote millesimali di ripartizione spese e proprietà parti comuni sono le seguenti: 187,530/1000 generali proprietari.

Punto 3.2. – breve descrizione

Il fabbricato condominiale, di cui l'unità immobiliare è parte

integrante, si trova in prossimità dell'abitato della frazione Madonna delle Grazie di Cuneo. Il contesto è quello dell' area urbana residenziale sviluppatasi nel corso degli anni '50 del 1900 lungo l'arteria principale che conduce all'abitato di Madonna delle Grazie ora denominata via Castelletto Stura. I fabbricati residenziali sono molto simili per la loro architettura (chiarissimo esempio di costruzioni basate su scarsa qualità progettuale) e sono alternati ad edifici di ospitanti attività artigianali ed industriali. La posizione è buona e permette di avere nelle vicinanze i servizi pubblici essenziali raggiungibili con i mezzi. L'edificio è caratterizzato da una tipologia costruttiva tipica dell'edilizia del tempo realizzata con una discreta qualità costruttiva. La struttura è in cemento armato con tamponamenti in laterizio. I prospetti sono intonacati. E' dotato di tutti gli allacciamenti ai vari impianti di servizio (idrico, fognario, elettrico, citofonico) ma non dell'ascensore. Al momento del sopralluogo appare in discreto stato di conservazione ed efficienza. Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla documentazione fotografica allegata **(All. 1)**.

Punto 3.3. – stato di possesso

I sopralluoghi sono avvenuti alla presenza del Sig. ***** il quale ha dichiarato che l'appartamento è da lui occupato senza titolo ma in accordo verbale con gli zii, *****e *****.

Punto 3.4. – vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritti, azioni, ragioni, passaggi, accessioni, nulla escluso il tutto come visto e piaciuto e come meglio descritto nella presente relazione di stima che viene espressamente richiamata in ogni sua parte. Occorrerà evidenziare come solitamente precisato, che le spese di registrazione e voltura catastale saranno a carico della Parte Aggiudicataria.

Punto 3.4.1. – vincoli a carico dell'acquirente

Per i **vincoli che resteranno a carico dell'acquirente** il sottoscritto ha potuto appurare quanto segue:

Punto 3.4.1.1. – domande giudiziali ed altre trascrizioni

Non si sono riscontrate delle domande giudiziali ed altre trascrizioni.

Punto 3.4.1.2. – atti di asservimento urbanistici

Non si è accertata la presenza di atti di asservimento urbanistici.

Punto 3.4.1.3. – difformità urbanistiche ed edilizie

Sono state accertate sulla singola unità immobiliare importanti opere realizzate in difformità dai titoli autorizzativi: la costruzione di una veranda abusiva e tramezzature interne con bucatore (finestre) sui prospetti realizzati in difformità dal titolo edilizio (D.I.A. prot. 9361 del 28.03.2001). Per quanto attiene alla costruzione della veranda abusiva la stessa deve essere ricondotta nell'ambito delle variazioni essenziali definite ai sensi dell'art. 6 comma 3 della L.R. 8 luglio 1999, n. 19 (*Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)*). Questo perché l'edificio

è sottoposto a vincolo ambientale e idrogeologico. La regolarizzazione delle tramezzature interne e bucatore (finestre) sui prospetti realizzate in difformità dal titolo edilizio potrebbe essere assoggettata all'accertamento di compatibilità paesaggistica ed alla successiva presentazione di S.C.I.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001. Questa procedura però non può essere seguita in quanto la mancata realizzazione dell'antibagno (prevista nel titolo autorizzativo originario) non prevede il rispetto dei requisiti igienico sanitari previsti dal D.M. 5 luglio 1975.

Pertanto alla luce di quanto sopra l'unità immobiliare presenta delle difformità che, a mio avviso, non possono essere regolarizzate condizionandone la commerciabilità.

Inoltre sull'ampia terrazza è stata riscontrata la posa di una tettoia (gazebo) non stabilmente infissa al suolo. La posa è riconducibile ad una semplice comunicazione di A.E.L. (attività di edilizia libera) ma dovrà essere rimossa in quanto posata a distanza inferiore dal confine di altra proprietà secondo quanto previsto dagli attuali regolamenti.

Punto 3.4.1.4. – convenzioni matrimoniali

Non è stato riscontrato un provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Punto 3.4.1.5. – altri pesi o limitazioni d'uso

Nel regolamento di condominio vengono riportate le seguenti pattuizioni:

Precisazioni:

- Il terreno condominiale e la rampa di accesso al magazzino seminterrato – ossia terreno dell'unità condominiale denominata sub.10 – saranno gravati da servitù di tubazione interrata per il collegamento alla rete fognaria comunale del fabbricato urbano Foglio nr. 105 mappale nr. 284 sub. 1-2-3-4 esistente su area a catasto terreni Foglio nr. 105 mappale nr. 258/b e 336.
- Il terreno condominiale (denominato sub. 11) sarà asservita a sostegno della cubatura edificabile della proprietà a Catasto Terreni Foglio nr. 105 mappale nr. 258/b e 336 su cui vi è il fabbricato a Catasto Urbano Foglio nr. 105 mappali nr. 284 sub. 1-2-3-4. Quindi agli effetti del conteggio della cubatura fabbricabile della proprietà sopra accennata, sarà messa a disposizione una superficie di terreno di mq. 160.
- Il condominio avrà la servitù di passaggio sulla strada già esistente per l'accesso alla strada Cuneo-Castelletto Stura per la larghezza di mt 4.50 (quattro e cinquanta) dal confine con la proprietà lato sud. La servitù graverà sul terreno Foglio nr. 105 mappale nr. 258/b e 336 nella posizione e per la

di origine privata

larghezza prima menzionati. Oltre alla servitù di passaggio graverà anche la servitù di tubazioni in sotterraneo per il collegamento all'acquedotto ed alla condotta gasdotto.

Punto 3.4.2. – vincoli che saranno cancellati

Per i **vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati** al momento della vendita a cura e spese della procedura il sottoscritto ha potuto appurare l'esistenza dei seguenti atti:

Punto 3.4.2.2. – iscrizioni

- I. **Iscrizione n° 1853/216 del 12.02.2007:** Atto notarile pubblico di cui al rogito Notaio ***** del 07.02.2007 rep. 28543/4454.

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

(cod. 176), capitale € 174.400,00, totale € 261.600,00, durata 30 anni relativa ai seguenti beni:

Unità negoziale n. 1

Comune di Cuneo (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 105 particella 320 sub. 6 (ora foglio 105 particella 710 sub. 6).

A favore :

***** con sede a ***** cod. fisc. ***** quota pari all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

***** nato a ***** il ***** cod. fisc. ***** quota pari ad 1/2 della proprietà sull'unità negoziale n. 1;

***** nata a ***** il ***** cod. fisc. ***** R quota pari ad 1/2 della proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

Punto 3.4.2.3. – pignoramenti

Trascrizione n° 10075/8369 del 30.10.2024: Atto giudiziario del 07.10.2024 rep. 3437/2024 emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Cuneo con sede in Cuneo cod. fisc. 80010890046.

Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

(cod. 726), relativo ai seguenti beni immobili:

Unità negoziale n. 1

Comune di Cuneo (D205), Catasto Fabbricati, Foglio 105 particella 710 sub. 6, cat. A3 cons. 4,5 – *identificativo precedente foglio 105 particella 320 sub. 6.*

A favore :

***** con sede in ***** cod. fisc. ***** quota pari ad all'intero della piena proprietà sull'unità negoziale n. 1.

Contro :

***** nato a ***** il ***** cod. fisc. ***** quota pari ad 1/2 della proprietà sull'unità negoziale n. 1;

***** nata a ***** il ***** cod. fisc. ***** R quota pari ad 1/2 della proprietà sull'unità negoziale n. 1;

Relativamente a questa formalità il G.E. dovrà chiedere la restrizione.

➤ I costi per la cancellazione delle formalità sopra riportate possono essere quantificati in **€ 1.000,00** comprensivi dei diritti ipotecari e catastali da versare presso la Cons. R.R.I.I. di Cuneo.

Punto 3.4.2.4. – difformità catastali

E' stata riscontrata una difformità della scheda catastale da regolarizzare a seguito della definizione dell'illecito edilizio.

Punto 3.5. – altre informazioni

Punto 3.5.1. – spese fisse di gestione o manutenzione

Le spese condominiali annuali fisse di gestione con riferimento al bilancio consuntivo gestione ordinaria 2023 e così come indicato dall'Amministratore del Condominio Geom. ***** risultano essere pari ad **€ 549,00**.

Punto 3.5.2. – eventuali spese straordinarie

Non esistono eventuali spese straordinarie condominiali.

Punto 3.5.3. – eventuali spese condominiali non pagate

Alla data del 19.05.2025 sono state segnalate spese condominiali scadute e non pagate per un importo pari ad € 183,00.

Punto 3.5.4. – eventuali cause in corso

Nei vari sopralluoghi il Sig. ***** mi ha segnalato la presenza di una

causa in corso con gli zii ***** e *****.

Punto 3.6. – provenienza del bene

La provenienza del bene alla parte esecutata è la seguente **(All. 4):**

*Atto notarile di acquisto di cui al rogito Notaio ***** in data 07.02.2007 rep. 28542 racc. 4453 trascritto a Cuneo il 12.02.2007 ai nn. 1852/1405.*

Il bene viene compravenduto con l'obbligo di osservanza del regolamento di condominio **(All. 9)** e relativa tabella quote comproprietà parti comuni allegati ad atto rogito Notaio ***** in data 25.10.2000 rep. 132.335/19608 trascritto a Cuneo il 24.11.2000 ai numeri 7406/9881. Con l'osservanza altresì di tutti gli obblighi, pattuizioni e servitù attive e passive di cui all'atto a rogito Notaio ***** in data 25.10.2000 trascritto a Cuneo in data 24.11.2000 ai nn. 7407/9882, 7408/9883 e 7409/9884 nonché all'atto rogito Notaio ***** in data 24.02.1969 rep. 37451/13227 reg. a Cuneo il 12.03.1969 al n. 583 vol. 255 e trascritto a cuneo il 17.03.1969 ai nn. 1469/1821.

Punto 3.7. – pratiche edilizie

L'edificio condominiale di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte integrante è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967. Relativamente alla singola unità immobiliare è stata depositata pratica D.I.A prot. 9361 in data 28.03.2001 per la realizzazione di opere interne **(All. 8).**

All'interno del P.R.G. vigente è inserito nell'ambito TC4b "Ville e unità edilizie plurifamiliari isolate" normata dall'art. 42 delle N.t.A. L'edificio ricade altresì in ambito di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.

30.12.1923 n. 3267 e R.D. 13.02.1933 n. 215 e di vincolo Galassino ai sensi del D.M. 01.08.1985 come parco Fluviale di Cuneo.

Punto 3.8. – Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L' unità immobiliare non è dotata dell'attestazione di prestazione energetica (APE) così come previsto dall'art. 6 D.lgs 192/05 e modificato dal DL 145/2013. A tal fine il sottoscritto ha provveduto a redigerla ed alla presente allegarla **(All. 10).**

Punto 3.9. – descrizione analitica

L'appartamento è al piano terreno (primo fuori terra) del condominio denominato "*****". L' esposizione prevalente è a nord. E' composto di una camera, un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un locale di sgombero ed una veranda ad uso lavanderia. E' circondato da un terrazzo (lastrico solare dell'unità immobiliare sottostante) molto ampio e delimitato sul perimetro da un muro di recinzione. L' altezza interna dell'appartamento è di cm 287 mentre la veranda ha un'altezza di cm 256. I pavimenti sono interamente in piastrelle di gres porcellanato ad esclusione del bagno dove è in monocottura. Quest'ultimo è dotato di tutti i sanitari e di rivestimento delle pareti in ceramica. L'intero appartamento è intonacato e tinteggiato. I serramenti interni sono in legno tamburato; quelli esterni in alluminio con vetrocamera e doppi vetri. Le oscuranti sono in persiane in legno. L'impianto elettrico ed idrico sono sottotraccia; quello termico e di produzione ACS con elementi radianti costituiti da termosifoni e termoarredi e caldaia a gas nella

veranda. L'abitazione sviluppa una superficie commerciale di m² 79,95 mentre l'ampia terrazza di m² 256,98. Le finiture interne sono di buon livello così come le condizioni di manutenzione. La cantina ha accesso dal corridoio comune. L'unità abitativa non presenta caratteristiche di lusso, così come definita dal D.M. del Ministero dei Lavori Pubblici 02.08.1969 e s.m.i.

Per una migliore identificazione dello stesso si può fare riferimento alla planimetria **(All. 7)** ed alla documentazione fotografica allegata **(All. 1).**

Punto 3.10. – eventuali dotazioni condominiali

Al sottoscritto non risultano dotazioni condominiali se non quelle derivanti dal Regolamento del Condominio.

Punto 3.11. – valutazione complessiva dei beni

E' utile ricordare che non è una libera scelta dell'estimatore l'uso di uno o dell'altro dei procedimenti cui si può disporre nella valutazione del valore di mercato, ma sono le condizioni al contorno che determinano in modo vincolante la scelta. Per quanto riguarda la valutazione dell'appartamento il sottoscritto ha ritenuto opportuno adoperare il criterio di stima Market Comparison Approach (Valore di mercato per elementi costitutivi o valori tipici). Come fonte d'informazione per la ricerca dei prezzi e dei parametri di mercato utili al raggiungimento del giudizio di stima si sono svolte indagini presso gli operatori locali del settore esaminando l'andamento del mercato immobiliare, le condizioni al contorno nonché le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'unità immobiliare

oggetto di procedura tra le quali lo stato di conservazione ed efficienza. Esaminando l'andamento del mercato immobiliare di Cuneo, analizzando vari parametri di riferimento tratti dalle banche dati delle agenzie immobiliari, si è accertato un valore medio di mercato pari a € 1.100,00/m². Trattandosi di definizione del valore al fine di una procedura esecutiva allo stesso è stato applicato una correzione che ha trovato conferma, in questo caso, nella normale oscillazione di mercato riportato sulle Tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Fascia Suburbana/Borgo San Giuseppe e dintorni cod. di zona E1, microzona catastale 10, abitazioni civili con stato conservativo normale aggiornate al II semestre 2024 (valori compresi tra € 1.100,00/m² e € 1.650,00/m²).

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Determinazione delle superfici

Considerando che si è ritenuto opportuno ricercare il valore di mercato dell'immobile con il sistema M.C.A. sopra descritto si è proceduto al calcolo della sua superficie applicando il criterio della Superficie Interna Lorda **(S.I.L.)** da intendersi come l'area misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata alla quota convenzionale di m 1,50 dalla quota pavimento e specificando la sua Superficie Commerciale **(S.C.)** che è da intendersi come una superficie fittizia derivante dalla somma tra la superficie principale e la somma delle

superfici secondarie moltiplicate per il loro rapporto mercantile. Tali rapporti esplicitati e riportati sulla planimetria allegata **(All. 7)**, sono dei coefficienti che rappresentano il rapporto tra il prezzo unitario della superficie secondaria e il prezzo unitario della superficie principale e sono adeguati agli usi e consuetudini della Provincia di Cuneo.

Superficie Interna Lorda S.I.L.

La superficie interna lorda S.I.L. è pari a m² 70,23.

Superficie Commerciale S.C.

La superficie commerciale S.C. che per prassi viene utilizzata ai fini della valutazione dell'immobile in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili misura complessivamente m² 146,40.

***Determinazione del più probabile valore di mercato
dell'unità immobiliare***

Alla luce di quanto sopra il valore di mercato si ritiene essere pari a € 1.100,00/m² con la seguente determinazione del valore:

Vm² € 1.100,00/m² da applicare alla superficie commerciale **S.C.** pari a m² 146,40

Vm_{unità immobiliare} = € 1.100,00/m² x 146,40 m² d = € 161.040,00.

A tale valore si ritiene opportuno applicare una decurtazione pari al 30% per la presenza delle difformità edilizie riscontrate:

$V_{\text{unità immobiliare}} = € 161.040,00 - 30\% = € 161.040,00 - € 48.312,00 =$

€ 112.728,00 opportunamente arrotondato ad € 112.700,00

(eurocentododicimilasettecento/00).

Punto 4 – comproprietari

Non esistono altri comproprietari.

Punto 5 – termini trasmissione perizia

E' stata inviata copia ai creditori procedenti o intervenuti tramite trasmissione degli elaborati mediante la procedura del Processo Civile Telematico.

Punto 6 – elenco documenti allegati

Si vedano a tal proposito gli allegati dal n° 1 al n° 10.

Punto 7 – allegato riassuntivo A

Si veda l'allegato riassuntivo A.

Punto 8 – deposito della perizia

Si veda il fascicolo.

Punto 9 – impossibilità di accesso all'immobile

E' stato garantito l'accesso a tutte le unità che compongono il Lotto Immobiliare.

Punto 10 – richieste di sospensione delle operazioni peritali

Non sono state formulate richieste di sospensione delle operazioni peritali.

Punto 11 – impossibilità di osservanza dei termini per il deposito

Sono stati rispettati i termini per il deposito dell'elaborato peritale.

Punto 12 – note di trascrizione e domande di voltura

Le note di trascrizione e di cancellazione così come le domande di



voltura verranno compilate appena saranno comunicati al sottoscritto i dati dei soggetti acquirenti, gli estremi del Decreto di Trasferimento e gli altri dati necessari.

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione, che si compone di numero 18 (diciotto) pagine e numero 10 (dieci) allegati, di aver assolto il mandato ricevuto.

Cuneo, lì 21 Maggio 2025



L'esperto

Arch. *****

