Procedura Esecuzione Immobiliare nr. 157/2024 R.G.E.

promossa da

.....

nei confronti di

.....

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premesso:

- che l'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Cuneo Dott.ssa Paola Elefante con Provvedimento in data 21.01.2025, ha assegnato 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 24.01.2025;
- che in base agli atti depositati nel Fascicolo, alle risultanze degli accertamenti e verifiche compiuti presso l'Agenzia del Territorio -

Servizio di pubblicità Immobiliare di Cuneo, dalle consultazioni degli atti amministrativi depositati nell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Mondovì, dalle informazioni assunte in loco relativamente ai beni 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.

Punto 1

Agli atti depositati nel fascicolo della procedura Es. n. 157/2024 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 Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 10.12.2024 al n. 8900 Reg. Gen. e al n. 7432 Reg. Particolare;
2. Certificato ipotecario ventennale n.ro CN 138559 anno 2024 della Direzione Provinciale di Cuneo -Ufficio provinciale-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì e richiesto da depositato negli atti del fascicolo della procedura;
3. Estratto di mappa catastale;
4. Elaborato planimetrico Catasto Fabbricati presentato in data 31/12/1982 - richiesta telematica in data 20/12/2024 - n. T190821 - ultima planimetria in atti.

In base a tale documentazione, lo scrivente ha compiuto le necessarie operazioni peritali esposte nella presente relazione, al fine di rispondere ai quesiti di cui al modulo in uso presso l'Ufficio in espletamento dell'incarico ricevuto dal signor Giudice.

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 di Mondovì in data 10.12.2024 al n. 8900 Reg. Gen. e al n. 7432 Reg. Particolare

Beni immobili a Catasto del Comune di Mondovì (CN) in capo al Sig. Depoorter Dan Mathis per la quota intera di proprietà:

- 1) Immobile sito in Mondovì (CN), censito al NCEU di detto Comune al **Foglio 92, particella 2503, Sub. 3**, categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 5,5 Vani - Superficie catastale totale mq. 105 escluse aree scoperte mq. 104 - Rendita Euro 397,67 - Indirizzo: Via Giuseppe Cottolengo - Piano 2S-1;
- 2) Immobile sito in Mondovì (CN), censito al NCEU di detto Comune al **Foglio 92, particella 2503, Sub. 29**, categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 16 mq. - Superficie catastale totale mq. 19 - Rendita Euro 95,85 - Indirizzo: Via Giovanni Battista Trona - Piano S2;

b) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Dalle risultanze dell'accesso agli atti compiuto in data 20/02/2025 presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Mondovì è emerso che, relativamente al fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura, all'archivio sono custoditi i seguenti provvedimenti amministrativi rilasciati per l'esecuzione di interventi edilizi sull'immobile, segnatamente:

- a) **Concessione Edilizia N. 115 in data 05/11/1980** - visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 18/07/1980 - rilasciata al Signor Ganzinelli Geom. Giorgio "per ristrutturazione e recupero con restauro e risanamento

conservativo al fabbricato sito in Via Cottolengo - ang. Via Trona”
in conformità del progetto allegato alla domanda presentata in
data 13/05/1980 - Prot. Urb. N. 334.

- b) **Autorizzazione Edilizia in data 04/11/1982 - n° 832 Prot. Urb.**
rilasciata al Signor Ganzinelli Geom. Giorgio relativa a
“Approvazione delle varianti di cui alla domanda e ai disegni
presentati il 25/09/1982, autorizzandone l’esecuzione ai sensi del
comma 12, art. 15 della Legge n. 10/1977 ed art. 65, penultimo
comma, L.R. 5/12/1977 n. 56 e succ. mod.” Si richiamano tutte le
condizioni di cui alla Concessione Edilizia n° 115 del 5/11/1980.

Pertanto, in base a detta documentazione, dal confronto tra lo stato
attuale, per quanto riguarda le unità immobiliari colpite dalla
procedura in esame, e gli elaborati tecnici illustrativi approvati
(progetto municipale) di cui ai provvedimenti amministrativi
rilasciati dal Sindaco per la loro realizzazione, non si evidenziano
modifiche o varianti essenziali sotto il profilo plano-volumetrico di
quanto progettato rispetto all’esistente; lo stato di fatto attuale
riscontrato in loco risulta confrontabile con la descrizione grafica
illustrativa di cui alle relative schede planimetriche catastali ultime
esistente agli atti del Catasto Fabbricati.

c) **Identificazione catastale degli immobili**

Beni immobili a Catasto del Comune di Mondovì (CN) in capo al Sig.

..... - per la quota intera di proprietà:

- A) Immobile sito in Mondovì (CN), censito al NCEU di detto
Comune al **Foglio 92, particella 2503, Sub. 3**, categoria A/3 -
Classe 3 - Consistenza 5,5 Vani - Superficie catastale totale mq.
105 escluse aree scoperte mq. 104 - Rendita Euro 397,67 -

Indirizzo: Via Giuseppe Benedetto Cottolengo n. 17, interno 3 -
Piano 2S1;

- Appartamento sito al piano primo distinto col n. interno 3;
- Cantina in piano secondo sottostrada, o piano interrato, distinta con la sigla c/10;

Coerenze:

- appartamento interno n. 4, muro perimetrale su via Trona, vano scala e muro su via Cottolengo;
- cantine c/4 e c/7, corridoio di accesso;

B) Immobile sito in Mondovì (CN), censito al NCEU di detto Comune al **Foglio 92, particella 2503, Sub. 29**, categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 16 mq. - Superficie catastale totale mq. 19 - Rendita Euro 95,85 - Indirizzo: Via Giovanni Battista Trona - Piano S2; Autorimessa in piano secondo sottostrada, distinta con la lettera "f",

Coerenze: intercapedine, muro perimetrale, vano di accesso ed autorimessa lettera "e"

d) **Attestato di prestazione energetica**

Per l'unità immobiliare ad uso abitazione (**Foglio 92, particella 2503, Sub. 3 - categoria A/3**), il certificato di Attestazione Prestazione Energetica (A.P.E.) allegato all'atto notarile di acquisto dei beni in capo all'esecutato è stato redatto nel 2014 e valido fino al 02/07/2024, pertanto ai fini del trasferimento si è provveduto alla redazione del nuovo certificato A.P.E. n. 2025 100449 0010 inviato in data 16/04/2025 n. protocollo 00061638/2025 valido sino al 31/12/2026, 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 Mondovì (CN), segnatamente:

in Catasto Fabbricati: in capo a - per quota
intera di proprietà piena:

A) Foglio 92, particella 2503, Sub. 3, categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 5,5 Vani - Superficie catastale totale mq. 105 escluse aree scoperte mq. 104 - Rendita Euro 397,67 - Indirizzo: Via Giuseppe Benedetto Cottolengo - Interno 3 -Piano 2S-1;

Appartamento sito al piano primo distinto col n. interno 3;
Cantina in piano secondo sottostrada, o piano interrato, distinta con la sigla c/10;

planimetria catastale scheda GG/3 di u.i.u. in Comune di Mondovì - dichiarazione Protocollo n. 13895 del 31/12/1982, redatta dall'Ing. Alberico Carpani iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo.

Mappale Terreno Correlato: Comune di Mondovì - Fog. 92 - Particella 2503

B)- Foglio 92, particella 2503, Sub. 29, categoria C/6 - Classe 4 - Consistenza 16 mq. - Superficie catastale totale mq. 19 - Rendita Euro 95,85 - Indirizzo: Via Giovanni Battista Trona - Piano S2;

Autorimessa in piano secondo sottostrada, distinta con la lettera "f";
planimetria catastale scheda GG/006 di u.i.u. in Comune di Mondovì - dichiarazione Protocollo n. 3389 del 21/03/1984, redatta dall'Ing. Alberico Carpani iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cuneo.

Mappale Terreno Correlato: Comune di Mondovì - Fog. 92 - Particella 2503

b) Descrizione dei beni

realizzati all'epoca della costruzione dell'edificio; l'impianto di riscaldamento autonomo è a circolazione di acqua calda all'interno dei radiatori è dotato di calderina, posta a fianco della parete arredata dell'angolo cottura, è collegata alla rete di distribuzione del metano, questi come gli impianti elettrico ed idrico-sanitario risultano sottotraccia con tubazioni posate sotto le pavimentazione, nei muri perimetrali, interni e sotto l'intonaco dei soffitti. Al piano secondo sottostrada del fabbricato risultano collocate la cantina e l'autorimessa singola chiusa a tre lati da tramezzi in muratura intonacata è dotata di serramento in lamiera di ferro del tipo a bascula idonea per garantire comoda accessibilità dall'antistante spazio di manovra coperto da soletta piana in latero-cemento del cortile soprastante al primo piano sottostrada.

c) Stato di possesso degli immobili

I beni immobili oggetto della procedura sono, attualmente, occupati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo transitorio stipulato in data 02/05/2024 e registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Mondovì - Codice identificativo del contratto n. TS624T00150500NE in data 09/05/2024 al sistema informatico con protocollo 24050909513910733 - 000001, il contratto è stato registrato il 09/05/2024 al n. 001505-serie 3T. Dati del contratto - Identificativo assegnato dal richiedente: - durata dal 15/05/2024 al 14/05/2025 - il contratto cesserà alla scadenza intendendosi fin da ora disdetto. Importo del canone concordato euro 5.400,00 pari ad euro 450,00 mensili, ciascuna rata scadente il giorno 20 di ogni mese. Codice Fiscale dei Soggetti destinatari degli effetti giuridici del contratto: (locatore) -(conduttore) - (conduttore).

d) Iscrizioni e trascrizioni

Dal certificato ipotecario n.ro CN 138559 anno 2024 della Direzione Provinciale di Cuneo -Ufficio provinciale-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì e richiesto da, depositato negli atti del fascicolo della procedura e dall'ispezione compiuta presso l'Ufficio dell'Agenzia Territoriale di Cuneo in data 12/02/2025 - Prot. di richiesta CN 15690/1 per l'acquisizione del titolo di provenienza dei beni oggetto della procedura, risultano trascritte nei Registri Immobiliari le seguenti formalità:

Beni immobili nel Comune di Mondovì (CN)

1) - Nota di iscrizione ipoteca volontaria in data 14/06/2016 al n. 442

Reg. Particolare ed al n. 3840 Reg. Generale - di € 200.000,00 (capitale € 100.000,00 + Tasso interesse annuo 2% Tasso semestrale + Interesse e spese 130.000,00) a favore di creditore ipotecario BANCA ALPI MARITTIME - CREDITO COOPERATIVO CARRU' - Società Cooperativa per Azioni, con sede in Carrù - codice fiscale 001955330043 - contro, derivante da concessione garanzia di mutuo fondiario con atto notarile pubblico rogito Notaio Birone Germano di Mondovì (CN) in data 09/06/2016 - Repertorio nr. 49857/39450.

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

10/12/2024 trascritta al n. 8900 Reg. Part. - n. 7432 Reg. Generale a favore di BANCA ALPI MARITTIME - CREDITO COOPERATIVO CARRU' - Società Cooperativa per Azioni, con sede in Carrù - codice fiscale 001955330043 - contro (per i diritti pari a 1/1 di proprietà), derivante da Verbale di

Pignoramento Immobili del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Cuneo con sede in Cuneo, codice fiscale 80010890046, in data 25/11/2024 - Rep. 3620.

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

e) Spese condominiali

Il Fabbricato denominato Condominio "Pino 1", di cui fanno parte le unità immobiliari colpite dalla procedura, è dotato di regolamento di Condominio allegato al rogito Notaio Parisi del 10.06.1983. numero 5277 di repertorio, registrato all'Ufficio del Registro di Mondovì il 27/06/1983 con il n. 2030, espressamente richiamato nell'atto di provenienza dei beni in capo all'esecutato che parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare obbligandosi ad osservarlo e farlo osservare ai propri aventi causa richiamandolo nei titoli di trasferimento. In fatti l'amministratore condominiale attuale pro-tempore Geom. Mario Lovera con studio in Mondovì, a seguito di richiesta dello scrivente ha prodotto copia del consuntivo della gestione con rendiconto delle spese condomino relative agli ultimi due anni, cioè dal 01/01/2023 al 31/12/2023 e dal 01/01/2024 al 31/12/2024, da cui risultano i seguenti dati; segnatamente.

E per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto, anno 2023:

Totale Spese Proprietà : € 197,04, Inquilino: € 416,19

E per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto, anno 2024:

Totale Spese Proprietà : € 317,52, Inquilino: € 298,16

Dalla rendicontazione risulta che l'importo annuo delle spese scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data marzo 2025, a carico della proprietà è pari a € 514,56 cioè (€ 197,04 + € 317,52).

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

f) Provenienze dei beni

siti nel Comune di **Mondovì (CN)**:

Al Signor, i beni immobili oggetto della procedura sono pervenuti, per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, in forza dell'atto notarile pubblico di compravendita rogito Notaio De Luca Leonardo di Torino in data 06/08/2020 - Repertorio N. 27047 - Raccolta N. 20476, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 07/08/2020. Registro Generale 4925 - Registro Particolare 3894, registrato con Nota presentata con Modello Unico n.3894.1/2020 Reperto PI di Mondovì in atti dal 07/08/2020, per acquisto fatto dal Signor, di stato coniugato in regime di separazione dei beni.

Detti immobili erano pervenuti in piena proprietà alla parte venditrice Signor, di stato coniugato in regime di separazione dei beni con atto notarile di compravendita rogito Notaio Birone Germano di Mondovì in data 09/06/2016, repertorio numeri 49856/39449, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì in data 14/06/2016. Registro Generale 3839 - Registro Particolare 3036, per acquisto fatto dal Signor, in regime di separazione dei beni.

Al Signor l'intera proprietà di detti beni è pervenuta con ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 24/02/2016 Numero di repertorio 49702/39312 Notaio BIRONE GERMANO Codice fiscale BRN GMN 44B05 B111Y Sede MONDOVI' (CN) trascritto

all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Mondovì con Nota di trascrizione presentata in data 01/03/2016 Registro generale n. 1256 -Registro particolare n. 999 di RISOLUZIONE DI DONAZIONE contro,
"PREMETTENDO- CHE CON ATTO A ROGITO NOTAO BIRONE IN DATA 11 GENNAIO 2012, NUMERI 46.883 DI REPERTORIO E 36.892 DI RACCOLTA, REGISTRATO IN MONDOVI' IL 13 GENNAIO 2012 AL NUMERO 132, TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MONDOVI' IN DATA 13 GENNAIO 2012 AI NUMERI 298/243, IL SIGNORHA DONATO ALLA DI LUI FIGLIA SIGNORA" - cui alla sezione D della stessa Nota di trascrizione.

I beni immobili oggetto degli atti pubblici notarili sopracitati e relativi a "donazione e successiva risoluzione di donazione" erano pervenuti al Signor per denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Mondovì in data 29/10/2009 Numero di repertorio 36/1391/9 per causa di morte della Signora e deceduta in data 05/12/2008, trascritta all'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di CUNEO - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di MONDOVI' in data Nota di trascrizione presentata in 28/12/2009 - Registro generale n. 9352 - Registro particolare n. 7098 Presentazione n. 45 del 28/12/2009.

L'eredità è stata accettata con ATTO NOTARILE PUBBLICO rogito Notaio BIRONE GERMANO di Mondovì in data 11/01/2012 Numero di repertorio 46883/36892, trascritta all'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di CUNEO - Servizio di Pubblicità Immobiliare - Sezione staccata di MONDOVI' Nota di trascrizione presentata il 13/01/2012 - Registro particolare n. 244 - Registro generale n. 299.

Alla Signora detti beni sono pervenuti per atto notarile di acquisto per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione legale dei beni, con atto Notaio Parisi Giacomo di Ceva, rogito in data 26/010/1985 - Repertorio n. 13708 / 2426, trascritto alla Conservatoria RR. II. Di Mondovì in data 31/10/1985 - Cas. 5596 - Articolo 4683 e per la rimanente quota di 1/2 di proprietà in forza della denuncia di successione testamentaria registrata a Mondovì al N. 61 - Vol. 1155 (testamento olografo reg.to a Mondovì il 15/05/1990 al n. 814 - Notaio Siffredi) del marito Signor - deceduto a Mondovì il 25/03/1990, trascritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONDOVI' con Nota di trascrizione Registro generale n. 6744 -Registro particolare n. 5471 in data di presentazione 21/11/1990.

f.a) - Servitù e diritti

Relativamente agli accessi ai beni immobili si richiama quanto specificato nel titolo di provenienza; segnatamente:

servitù risultanti dal regolamento di Condominio allegato al rogito Notaio Parisi del 10.06.1983. numero 5277 di repertorio: le parti contraenti hanno dato atto che quanto oggetto dell'atto di donazione non aveva diritto alcuno sulla soletta di copertura, adibita ad area di manovra di accesso alle autorimesse site al piano terreno rispetto alla Via Trona, ma ha diritto di passaggio, con ogni mezzo, su cortile comune antistante la rampa di accesso al locale in piano secondo sottostrada, onde accedere al locale oggetto del presente atto.

Ai fini dell'individuazione del passaggio carraio da utilizzarsi per l'accesso all'autorimessa dalla via pubblica - così come si è potuto constatare sui luoghi - si allega la documentazione fotografica relativa all'accesso da Via Trona esistente tra i civici n. 10 e 12 che consente, attraversando il cortile

comune a cielo libero e la corsia coperta con soletta, di raggiungere lo spazio di manovra antistante l'autorimessa in oggetto.

g) Pratiche edilizie - abitabilità

Relativamente al fabbricato, di cui fanno parte le porzioni degli immobili pignorati, agli atti dell'Archivio Edilizio del Comune di Mondovì, risultano i seguenti provvedimenti abilitativi:

c) **Concessione Edilizia N. 115 in data 05/11/1980** - visto il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 18/07/1980 - rilasciata al Signor Ganzinelli Geom. Giorgio "per ristrutturazione e recupero con restauro e risanamento conservativo al fabbricato sito in Via Cottolengo - ang. Via Trona" in conformità del progetto allegato alla domanda presentata in data 13/05/1980 - Prot. Urb. N. 334.

d) **Autorizzazione Edilizia in data 04/11/1982 - n° 832 Prot. Urb.** rilasciata al Signor Ganzinelli Geom. Giorgio relativa a "Approvazione delle varianti di cui alla domanda e ai disegni presentati il 25/09/1982, autorizzandone l'esecuzione ai sensi del comma 12, art. 15 della Legge n. 10/1977 ed art. 65, penultimo comma, L.R. 5/12/1977 n. 56 e succ. mod." Si richiamano tutte le condizioni di cui alla Concessione Edilizia n° 115 del 5/11/1980.

Abitabilità. Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Mondovì in data 15/12/1982 - Prot. N. 1699, visto la relazione di collaudo statico delle strutture in c.a. dell'edificio di civile abitazione completamente ristrutturato - Denuncia al Genio Civile di Cuneo N. 34/82 in data 08/01/1982.

h) Valutazione dei beni immobili descritti ed oggetto della

procedura

Criteria 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 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.

Determinazione valore di stima.

A) Foglio 92, particella 2503, Sub. 3, categoria A/3 - Classe 3 -
Consistenza 5,5 Vani - Superficie catastale totale mq. 105 escluse aree scoperte mq. 104 - Rendita Euro 397,67 - Indirizzo: Via Giuseppe Benedetto Cottolengo - Interno 3 -Piano 2S-1;

Alloggio e locale cantina:

- Superficie utile convenzionale di calcolo:
- a) mq. 100,78 (abitazione) x0,95 + mq. 9,53 (loggia e balcone) x0,50 + mq. 4,9 (cantina) x0,20 = mq. 101,49
- b) Coefficiente di vetustà: 0,71 (anni 43 dalla dichiarazione di abitabilità del fabbricato anno 1982)
- c) Coefficiente in funzione dello stato attuale di conservazione e manutenzione: 0,90
- Prezzo unitario medio di mercato (a nuovo) per abitazioni civili in condizioni normali: € 1.100,00 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:

$$€ 1.100,00 \times 0,71 \times 0,95 = € 741,95 \text{ al mq.}$$

Pertanto, coerentemente ai dati sopra esposti si ottiene:

$$\text{mq. } 101,49 \times € 741,95 \text{ al mq.} = € 75.297,54$$

valore ragionevolmente arrotondato pari a **€ 75.300,00**

B) Foglio 92, particella 2503, Sub. 29, categoria C/6 - Classe 4 -
Consistenza 16 mq. - Superficie catastale totale mq. 19 - Rendita Euro 95,85 - Indirizzo: Via Giovanni Battista Trona - Piano S2;

Autorimessa:

- Superficie commerciale (utile lorda): mq. 17,92
- Prezzo unitario medio più probabile di mercato nello stato di fatto e di conservazione attuali in cui il bene si trova: € 780,00 al mq.

Per cui dal calcolo si ottiene:

$$\text{mq. } 17,92 \times € 780,00 \text{ al mq.} = € 13.977,60$$

valore ragionevolmente arrotondato pari a **€ 14.00,00**

Valore di stima

Pertanto, coerentemente al risultato del calcolo svolto, ragionevolmente arrotondato, il sottoscritto indica, la somma pari ad € **89.300,00** 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 e/o sopra esposti, 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 si è in grado di riferire in risposta all'incarico conferito al ctu dal Signor Giudice in data 21/01/2025, rimanendo a disposizione per ogni ed eventuale chiarimento in merito a quanto riferito.

Mondovì, lì 16 aprile 2025

Il Ctù

Arch. Luciano Marengo