

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 5/2024 contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

FALLIMENTO xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR PAOLA ELEFANTE



Peveragno, Via Luigi Meineri 4 – 6 – 8

VERSIONE PRIVACY DELLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

COORDINATA E RELATIVA AD ENTRAMBE LE PROCEDURE

Cuneo, ottobre 2025.

L'esperto, Maddalena Pecollo

la relazione relativa
xxxxxxxx comp

ASTE GIUDIZIARIE La relazione co

ENZA TECNICA

ATIVA AGLI I
E G D G DI GIU

PROCEDURA

Oggetto del fallimento

ASTE GIUDIZIARIE®
 gno, Via Luigi Meiner
 e si trova in pessime c

tamponamenti di due aperture che testimoniano che, prima del 1962, costituivano un unico corpo con i locali adiacenti.

Il piano terreno del fabbricato principale si compone di un locale ricavato in parte dell'androne carraio, un locale di sgombero, una cantina e la scala di accesso al primo piano, un ampio locale di sgombero il cui soffitto presenta vistosi segni di infiltrazioni d'acqua provenienti dal terrazzo coperto soprastante.

Il primo piano si compone di tre locali (uno dei quali pericolante) e un terrazzo coperto, soprastante il locale di sgombero del piano terreno, particolarmente ammalorato, con parte del tetto priva della copertura e pavimento deteriorato dalle intemperie. Al terrazzo si accede dalla proprietà adiacente oggetto dell'esecuzione immobiliare 5/2024.

La superficie lorda del fabbricato è pari a mq 218. Oltre al cortile unito al fabbricato (particella originale n.648), risulta apprezzabile la presenza dell'area costituita dalle originali particelle 649 e 791, ora riunite nella particella n.648. Il terreno già individuato nella particella n.649 è attualmente impraticabile in quanto invasato da rovi e arbusti spontanei. La superficie complessiva dell'area coperta dal fabbricato e dell'area libera è pari a mq 789.

2.A) DATI CATASTALI E CONFORMITÀ DEGLI STESSI

La sottoscritta, in relazione al fabbricato, ha riscontrato gravi irregolarità nelle risultanze catastali, sia riguardo all'intestazione, sia riguardo alla rappresentazione grafica delle planimetrie. Le incongruenze riscontrate sono state segnalate e riferite verbalmente nel corso dell'udienza tenutasi il 26 giugno scorso nonché riportate nella relazione depositata il 2 luglio successivo.

Il giorno 16 luglio la sottoscritta ha trasmesso all'Agenzia delle Entrate istanza di correzione delle varie irregolarità emerse; all'istanza è stata allegata ampia documentazione a supporto della richiesta. In data 23 luglio è stata comunicata la *"sospensione della lavorazione istanza in quanto per la lavorazione risultano necessarie ulteriori verifiche"*.

In data 20 agosto l'Agenzia delle Entrate ha comunicato l'esito dell'istanza: la particella Foglio 27 n. 648 sub 2 è ora correttamente intestata al Signor xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, come richiesto. Nella comunicazione ricevuta si precisa che è necessario presentare una pratica Docfa per sopprimere la particella Foglio 27 n.648 sub 1, in quanto risulta quale duplicato delle particelle n.648 subalterni 1 e 2.

Alla luce della nuova situazione si è reso necessario: presentare la pratica Docfa per soppressione della particella n. 648 sub. 1, presentare un Tipo Mappale per unificare tutte le particelle che compongono la proprietà: Catasto terreni Foglio 27 particelle 648-1751-

649-791. Per poter presentare il Docfa è stato necessario presentare preliminarmente una domanda di voltura in quanto delle due unità immobiliari una sola riportava l'indicazione del regime patrimoniale del proprietario; si è reso necessario allineare l'intestazione delle due unità.

Non appena ricevuta l'approvazione del T.M. si è presentata la pratica Docfa con elaborato planimetrico e nuova planimetria corrispondente allo stato attuale del fabbricato.

A seguito ed in esito delle pratiche presentate la situazione catastale è la seguente:

Catasto terreni, **Foglio 27 particella 648** Ente Urbano di mq 789 che deriva da variazione a seguito di Tipo Mappale, pratica CN0207676 in data 30/09/2025 (n.207676.1/2025), e comprende le particelle 1751-649-791 dello stesso Foglio.

Catasto fabbricati, **Foglio 27 particella 648 subalterno 4** zona censuaria U C/2 classe 1^ Consistenza mq 164 Superficie catastale mq 311 RC € 143,99 Piani T-1

che deriva dalla variazione Docfa per fusione protocollo CN0213489 in data 07/10/2025 che ha soppresso le particelle Foglio 27 particelle 648 subalterni 2 e 3. Si precisa che in data 08/10/2025 è stata presentata, istanza protocollo 183801.08/10/2025, per la correzione dell'indirizzo erroneamente attribuito con la pratica Docfa (Via G. Abate n.4 anziché Via L. Meineri n.4). E' stata inoltrata presentata la pratica DOCFA protocollo CN 0184954 in data 22/08/2025 per soppressione di duplicato della particella Foglio 27 n.648 subalterno 1.

La proprietà è ora correttamente intestata al proprietario, xxxxxxxxxxxxxxxxx.

3.A) COERENZE

Gli immobili costituiscono un unico corpo coerente alla Via Luigi Meineri, alla proprietà Bersezio-Bono-Garro, al Torrente Bedale, alla proprietà Piacenza-Impallomeni, alla proprietà CBR SRL.

4.A) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Gli immobili pervennero al Signor xxxxxxxxxxxxxxxxx in forza dei seguenti titoli:

Particelle Foglio 27 n°648 sub 3 e 649: Decreto trasferimento immobili dalla Signora xxxxxxxxxxxxxxxxx del 12/01/2012 repertorio n°61/2012 del Tribunale di Cuneo, trascritto a Cuneo il 12/10/2012 al n° 8056/9966. Alla Signora xxxxxxxxxxxxxxxxx gli immobili pervennero in forza di titoli anteriori al ventennio (acquisto nell'anno 1962).

5.A) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE COLPISCONO I BENI

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

Gli immobili sono in stato d'abbandono apparentemente da molto tempo, non locati, ingombri di vecchi mobili, materassi, biciclette e oggetti da conferire in discarica. Si possono considerare nella disponibilità della procedura.

7.A) DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato e l'annessa area sono compresi nel vigente PRGC nella Zona R1, Area a prevalente destinazione residenziale - Area di interesse storico-artistico-ambientale, gravata da vincolo "Classe IIa (aree inondabili da acque con bassa energia).

La costruzione degli immobili è avvenuta in data anteriore al 1° settembre 1967, come dimostrano le planimetrie catastali risalenti al 1939 e al 1962 e le condizioni precarie del fabbricato. Successivamente a tale data è stata realizzata la chiusura di parte dell'androne carraio dal lato strada. Per la realizzazione di questo intervento è stata presentata una CILA per interventi di edilizia libera – Comunicazione inizio lavori tardiva, in data 7 marzo 2016 protocollo 0002484.

All'interno di un locale del piano terreno è stato realizzato un forno da pane in muratura, senza titolo. Dovrà essere presentata una CILA per interventi di edilizia libera-comunicazione di inizio lavori tardiva. Alla sanzione di € 1.000,00 si dovranno sommare le spese tecniche che si possono quantificare in € 1.500,00, per un **totale di € 2.500,00**. Si rileva la presenza di una piccola tettoia fatiscente e priva di titolo abilitativo. Dovrà essere rimossa per cui si prevede un costo di € 1.000,00.

8.A) PRESTAZIONE ENERGETICA

I locali che compongono l'unità immobiliare non sono riscaldati e, non essendo abitativi, non richiedono l'allestimento della certificazione energetica APE.

9.A) VALUTAZIONE

Ai fini della valutazione si assumono gli stessi criteri estimativi utilizzati per gli immobili di cui al successivo punto **B** con una riduzione del 20% del valore unitario stimato, in considerazione delle pessime condizioni generali degli immobili. Il valore ragguagliato sarà pertanto € 550.00 x -20% = € 440.00/mq.

Si procede preliminarmente al calcolo della superficie commerciale.

Calcolo della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale viene effettuato considerando la superficie lorda ragguagliata: il 25% dei locali di sgombero, il 30% dei terrazzi sino a 25 mq e il 10% per la parte eccedente, il 10% (sino alla superficie dei locali di sgombero) e il 2% (la superficie residua) dell'area scoperta

TABELLA DI CALCOLO SUPERFICI LORDE

Locali	Conteggi	Superficie mq
Cantina	$(3.50+0.25+0.25) \times (5.10+0.25+0.25) =$	mq 22.40
Locali sgombero piano terreno	$3.75 \times 4.41 + 1.10 \times 3.44 + 2.73 \times 3.71 + 3.60 \times 6.40 =$	mq 53.48
Tettoia, scala	$3.77 \times 2.30 + 4.14 \times (1.77+0.25) =$	mq 17,10
Locali sgombero al primo piano e vano scala	$4.44 \times 6.02 + 3.88 \times 6.96 + 2.73 \times 3.96 + 3.00 \times 4.97 + 3.98 \times 4.80 =$	mq 90.67
Terrazzo coperto	$(8.05+7.50):2 \times 4.40 =$	mq 34,20
TOTALE SUPERFICIE LORDA:		MQ 217.85

Calcolo della superficie commerciale secondo D.P.R. 138/98 allegato C

Tabella riassuntiva del calcolo:

	Sup. [m ²]	Coeff.	Sup. ragguagliata [m ²]
1) Cantine, sgomberi ed annessi	217.85	25%	54.46
2) Terrazzo comunicante			
- parte entro i 25 m ²	25,00	30%	7.50
- parte eccedente i 25 m ²	9.20	10%	0.92
3) Area scoperta ad uso esclusivo	696.00		
- parte pari o minore di 1-2	217.85	10%	21.85
- parte eccedente 1)	478.15	2%	9.56

TOTALE mq 94.29

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, secondo D.P.R. 138/98 allegato C, calcolata si arrotonda a **94.00 metri quadrati**.

Il valore stimato sarà:

mq 94 x € 440.00/mq = € 41.360,00 che si arrotonda ad **€ 41.400,00**.

Nota bene:

Al valore stimato andrà sottratto l'importo dei costi della sanatoria, pari a € 2.500,00, e quelli della rimozione e smaltimento della piccola tettoia fatiscente e non autorizzata, che si ipotizzano a corpo pari ad € 1.000,00, per un totale di **€ 3.500,00**.

Valore al netto dei costi presunti: € (41.400,00 – 3.500,00)= € 37.900,00

B- PERIZIA RELATIVA AGLI IMMOBILI OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 5/2024
--

1.B) OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Oggetto di esecuzione è la proprietà sita in Peveragno, Via Luigi Meineri n°6-8, costituita da un'area con entrostanti un fabbricato a cortina, un fabbricato accessorio e una tettoia in struttura metallica. Tutti i fabbricati si presentano in cattive condizioni di manutenzione e conservazione; di seguito si descrivono singolarmente i fabbricati.

Il fabbricato principale ha accesso sia da un andito carraio sia da una porta pedonale che riporta il numero civico 8. È distribuito su due piani fuori terra in parte sovrastati da solai; una parte era destinata a laboratorio di falegnameria (dismessa da molti anni) e una parte già destinata ad abitazione. Prospetta la Via Luigi Meineri ed è costituito da tre "ali", l'una lungo strada, due che si protendono all'interno del cortile. Il fabbricato è completamente da ristrutturare, una parte che un tempo costituiva la falegnameria è priva di copertura, le parti destinate ad abitazione, anche quelle che sono state abitate sino a non molti anni orsono, sono in pessime condizioni di manutenzione. Nel muro che delimita la parte priva di copertura si trova la porticina di un pozzo, si presume comune con la proprietà confinante.

In quasi tutti i locali si trovano parti di arredi, materiali di ogni genere e rifiuti. La struttura del fabbricato è realizzata prevalentemente in muratura, alcune parti sono in cemento e si rilevano alcune travature in acciaio. I tetti sono di legno con copertura in tegole di laterizio. L'impianto elettrico e quello idrico sono obsoleti, da ripristinare; riguardo all'impianto idrico, al piano terreno si può notare una tubazione mobile esterna. Non è dotato di impianto di riscaldamento. In occasione del sopralluogo preliminare, effettuato con il Custode, un locale del primo piano presentava tracce di utilizzo da parte di sconosciuti con accumulo di rifiuti (lattine di birra, bottiglie...) e cibi acquistati di recente.

La superficie dei locali al piano terreno è pari a mq 337.86 di quelli al primo piano è pari a mq 293.23 (compresa la superficie di porticati e terrazzi coperti), la superficie dei solai è pari a mq 151.58. L'altezza dei locali varia da m 2.58 a m 3.16 mentre quella dei solai varia da m 0.30 a m 2.76.

Il fabbricato accessorio si trova all'interno del cortile al confine con la proprietà Impallomeni. È costituito da un portichetto e da un ripostiglio con soprastante sottotetto. La struttura è di muratura, il tetto è di legno con copertura di tegole di laterizio. La superficie è pari a mq 23 l'altezza a m 3.20

Nel cortile si trova una seconda costruzione, costituita da una tettoia in struttura metallica, costituita da ritti di diametro m 0,15 con la copertura gravemente deteriorata. E' realizzata a poca distanza dal fabbricato accessorio che precede e dal confine con il terreno di proprietà Impallomeni. La superficie è pari a mq 61 e l'altezza a m 5.25

In Catasto Terreni la superficie delle due particelle, Foglio 27 n.ri 646-647, ora riunite nella particella 647, è pari a mq 1.008.

2.B) DATI CATASTALI E CONFORMITÀ DEGLI STESSI

Gli immobili in oggetto, siti in Peveragno, Via Luigi Meineri n.8 nell'atto di pignoramento risultavano così descritti:

Catasto Terreni, particella 646, Ente urbano di mq 543 e particella 647, Ente urbano di mq 465.

Catasto fabbricati, Foglio 27 particelle 647 subalterni 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 e particella n.1440.

La sottoscritta ha richiesto copia delle planimetrie depositate in Catasto e, nel corso del primo sopralluogo, ha verificato la mancata conformità delle planimetrie e della mappa rispetto allo stato del luogo, oltre all'assenza di planimetrie per due unità (quelle del fabbricato accessorio e della tettoia). Ha pertanto provveduto al rilievo con idonea attrezzatura e coadiuvata da collaboratori, al fine di aggiornare la mappa e rifare le planimetrie dei fabbricati.

È stato quindi presentato il Tipo Mappale protocollo n° CN0304998 in data 12/12/2024 e le pratiche DOCFA protocollo n° CN0003845 in data 14/01/2025 e protocollo CN0003853 in data 14/01/2025. Le risultanze degli aggiornamenti catastali sono elencate di seguito.

Catasto Terreni: Foglio 27 particella n° 647 Ente Urbano di are 10,08 di che ha variato le preesistenti particelle 646 e 647; la particella 646 è stata soppressa e unita alla particella 647.

Catasto Fabbricati:

Foglio 27 particella n°647 subalterno 8 Bene comune a tutti i subalterni non censibile

Foglio 27 particella 647 subalterno 9 Categoria F/2 (unità collabente) Via Luigi Meineri n.6 piano T che ha variato parte dell'originale subalterno 2

Foglio 27 particella n°647 subalterno 10 Categoria C/7 classe 2^ mq 17 Superficie catastale mq 23 RC € 4.92 Via Luigi Meineri n.6 piano T che ha variato l'originale 1440

Foglio 27 particella n°647 subalterno 11 Categoria C2 classe 1^ mq 117 Superficie catastale mq 133 RC € 102.72 Via Luigi Meineri n.8 piano T che ha variato parte dell'originale subalterno 2

Foglio 27 particella n°647 subalterno 12 Categoria C/2 classe 1^ mq 26 Superficie catastale mq 29 RC € 22.83 Via Luigi Meineri n.6 piano T che ha variato parte dell'originale subalterno 5

Foglio 27 particella n°647 subalterno 13 Categoria A/4 classe 3^ vani 3 Superficie catastale mq 62 RC € 96.06 Via Luigi Meineri n.6 piano T che ha variato parte degli originali subalterni 1 e 5

Foglio 27 particella n°647 subalterno 14 Categoria A/4 classe 3^ vani 5.5 Superficie catastale mq 112 RC € 176.11 Via Luigi Meineri n.6 piani 1-2 che ha variato gli originali subalterni 4 e parte del 5

Foglio 27 particella n°647 subalterno 15 Categoria A/4 classe 3^ vani 7 Superficie catastale mq 108 RC € 224.14 Via Luigi Meineri n.6 piani 1-2 che ha variato gli originali subalterni 6-3-7

Foglio 27 particella n°647 subalterno 16 Categoria C2 classe 1^ mq 17 Superficie catastale mq 23 RC € 14.93 Via Luigi Meineri n.6 piano T che ha variato parte del subalterno 1

Foglio 27 particella n°647 subalterno 17 Categoria C/7 classe 2^ mq 63 Superficie catastale mq 63 RC € 18.222 Via Luigi Meineri n.6 piano T non censito in precedenza
A seguito degli aggiornamenti citati, la conformità catastale è verificata.

3.B) COERENZE

Gli immobili costituiscono un unico corpo posto tra le coerenze: Via Luigi Meineri, particelle 644-645-631-648 del Foglio 27.

4.B) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

Gli immobili pervennero alla società eseguita in dipendenza di compravendita, atto rogito Notaio IVO GROSSO repertorio 71010/11685 raccolta in data 28 febbraio 2001, registrato a Cuneo il 14/032001 al n.655 serie 1v, trascritto a Cuneo il 7/03/2001 ai n.ri 2131/1693.

Alle Venditrici pervennero per successione al padre, apertasi a Cuneo il 2/02/1985, dichiarata devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio C.A. Parola in data 11/04/1985 repertorio 23036/14513, registrato a Cuneo il 2/05/1985 al n. 1971, trascritto a Cuneo l'8/05/1985 ai n.ri2535/3151, dichiarazione di successione registrata a Cuneo il 30/07/1985 al n.37 volume 942; successiva riunione di usufrutto avvenuta il 30/04/1996, domanda di voltura catastale n. 59124/2001.

5.B) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI CHE COLPISCONO I BENI

- Iscrizione n. 9824/1003 in data 22/10/2013 di ipoteca volontaria per totali per totali € 1.000.000,00 derivante da mutuo fondiario, rogito Notaio Luca Orengo in data 15/10/2013 repertorio 2394/1913

Oggetto: intera piena proprietà di immobili in Peveragno, Catasto fabbricati Foglio

27 particelle 647 subalterni 1-2-3-4-5-6-7, Catasto terreni Foglio 27
particelle 646-647

Soggetto a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Soggetto contro: xx

- Iscrizione n. 9825/1004 in data 22/10/2013 di ipoteca volontaria per totali € 200.000,00 derivante da mutuo fondiario, rogito Notaio Luca Orengo in data 15/10/2013 repertorio 2395/1914

Soggetto a favore: xxx

Soggetto contro: xx

- Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Cuneo repertorio 1/2020 in data 8/01/2020 trascritta il 7/02/2020 ai n.ri1087/1344

Soggetto a favore: xxx

Soggetto contro: xxx

- Trascrizione n.993/1185 in data 07/02/2024 di verbale di pignoramento immobili, repertorio 1331 in data 03/04/2024 di U.N.E.P. Cuneo

Oggetto: intera piena proprietà di immobili in Peveragno, Catasto fabbricati Foglio 27 particelle 647 subalterni 1-2-3-4-5-6-7, Catasto terreni Foglio 27 particelle 646-647

Soggetto a favore: xxx

Soggetto contro: xxx

- Trascrizione n.3202/3792 in data 22/04/2024 di verbale di pignoramento immobili, repertorio 1331 in data 03/04/2024 di U.N.E.P. Cuneo

Oggetto: intera piena proprietà di laboratorio in Peveragno, Catasto fabbricati Foglio 27 particella 1440, C/3 mq 8

Soggetto a favore: xxx

Soggetto contro: xxx

6.B) STATO DI POSSESSO

Gli immobili si trovano in completo stato di abbandono, risultano nella disponibilità della Ditta esecutata.

7.B) DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA

La proprietà oggetto di esecuzione si trova nel territorio montano del Comune e, nel vigente Piano Regolatore Comunale, è compresa nella zona R1, area a prevalente destinazione residenziale- area di interesse storico-artistico-ambientale, sottoposta a vincoli. La parte distinta con il n°647 è soggetta al vincolo "2a2 - Classe IIa (aree inondabili da acque con bassa energia" mentre la parte già distinta con il n°646 è soggetta al vincolo "3a2 – Classe IIIa2 (aree inondabili con acque ad elevata energia).

Tutti gli immobili sono stati costruiti in data anteriore al 1° settembre 1967, come dimostrano le loro caratteristiche costruttive e le precarie condizioni. A seguito di accesso agli atti d'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Peveragno si riferiscono le informazioni fornite.

Il fabbricato principale -Pratica edilizia n°020/50 per l'ampliamento del portone carraio, approvata dalla Commissione Edilizia in data 14/05/1950; -Istanza protocollo 3663 in data

6 novembre 1973 per intonacatura e tinteggiatura della facciata, pratica 142/73 su cui è apposto "Sta bene" a firma dell'allora Sindaco.

Fabbricato accessorio Non è stato oggetto di alcuna pratica edilizia ma il fabbricato, in pessime condizioni di manutenzione, non presenta opere recenti.

La tettoia che prima del recente aggiornamento non era censita né riportata in mappa, insiste sull'area libera della particella originaria n°646 del Foglio 27, è priva di titolo edilizio. Essendo l'area su cui insiste inedificabile in base al vincolo che vi grava, non è possibile predisporre una pratica di sanatoria. Si è ritenuta comunque necessaria la dichiarazione al Catasto anche se la tettoia dovrà essere demolita (nella stima che segue si dovranno detrarre i costi di demolizione e smaltimento del materiale di risulta).

8.B) PRESTAZIONE ENERGETICA

Le porzioni destinate ad abitazione sono sprovviste di impianti di riscaldamento, pertanto la certificazione energetica APE è stata predisposta dal geometra Luigi Grossetti, tecnico abilitato, associato allo studio della sottoscritta, secondo la normativa prevista per tali situazioni. Per le porzioni accessorie, pure sprovviste di impianti fissi di riscaldamento, non è stata predisposta la certificazione in quanto non richiesta.

Foglio 27 particella n°647 subalterno 13 APE 20242071250020 protocollo 00022599/2025 in data 12/02/2025 in data Classe energetica "G" scadenza APE 31/12/2026

Foglio 27 particella n°647 subalterno 14 APE 20242071250021 protocollo 00022606/2025 in data 12/02/2025 Classe energetica "G" scadenza APE 31/12/2026

Foglio 27 particella n°647 subalterno 15 APE20242071250022 protocollo 00022612/2025 in data 12/02/2025 Classe energetica "G" scadenza APE 31/12/2026

9.B) VALUTAZIONE

In considerazione della consistenza, della conformazione, delle precarie condizioni di manutenzione degli immobili, la sottoscritta ritiene sia opportuno valutare la proprietà in unico corpo. La valutazione dovrà tenere conto dei costi di demolizione della tettoia metallica totalmente abusiva, non sanabile ed edificata in zona vincolata, come precisato al capitolo 7.

Per la valutazione la sottoscritta ha adottato il metodo comparativo acquisendo le quotazioni di immobili in vendita di caratteristiche similari, presenti nel capoluogo. La quotazione media di mercato ricavata è stata quindi confrontata con le quotazioni OMI dell'Agenzia delle

Entrate. Allo scopo di reperire le valutazioni, ha consultato Casa.it, Immobiliare.it e Trova casa e vi ho trovato:

- su Casa.it, n°2 inserzioni di Borgo vecchio immobiliare, n°2 di Il punto servizi, n°1 di Media Service.
- Su Immobiliare.it, n°1 inserzione di Archasa immobiliare, n°1 di Vendo casa Boves, n°1 di Il punto servizi e n°1 di Immobiliare.com
- Su Trova casa, n°1 inserzione di Il punto servizi.

La quotazione media è pari a € 563,50/mq, la classe energetica prevalente (di un immobile non è stata fornita) è "G". In considerazione dell'andamento "stagnante" del mercato immobiliare locale riferito a fabbricati da ristrutturare integralmente e dei prezzi praticati (anche in recente vendita all'asta), si ritiene di poter assumere, quale valore unitario medio l'importo di € 550,00/mq.

La quotazione OMI per abitazioni di tipo economico in condizioni normali varia da 750 a 1100 €/mq (media € 925) mentre per i laboratori, sempre in condizioni normali, varia da € 425 a 640 €/mq (media € 532.50). Viste le condizioni di manutenzione degli immobili oggetto di esecuzione che richiedono una ristrutturazione radicale ed attualmente non possono che ritenersi inagibili, si ritiene che le quotazioni OMI non siano adeguate agli immobili in esame in quanto riferite a condizioni "normali". Si ritiene che le quotazioni debbano essere ridotte in misura non inferiore al 40% della quotazione delle parti abitative.

Si ritiene pertanto di assumere, quale valore unitario medio di mercato, la somma di € 550.00/mq.

Calcolo della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale viene effettuato calcolando la superficie lorda ragguagliata, considerando: il 100% dei vani residenziali, il 40% della superficie di tettoia, porticati e locali di deposito, il 25% della cantina e dei sottotetti, il 30% di balconi e terrazzi sino a 25 mq e il 10% per la parte eccedente, il 10% (sino al quintuplo della superficie residenziale) e 2% (oltre il quintuplo) della superficie dell'area scoperta

TOTALE SUPERFICIE LORDA = MQ 881.00

TABELLA DI CALCOLO SUPERFICI LORDE

Locali	Conteggi	Superficie mq
Collabente sub 9	M (12.00+11.10) x 7.15 = mq 84.32	84.00
Tettoia sub 10	m (5.55 + 4.16) : 2 x m 4.70 = 22.81 mq	23.00

Locale di deposito sub 11	$m (10.43 + 9.00) : 2 \times m 13.73 = 133.39 \text{ mq}$	133.00
Locale di deposito sub 12	$m (0.90 \times 1.55) + 4.00 \times 5.85 + 3.60 \times 1.70 = 30.91 \text{ mq}$	31.00
Abitazione p T sub 13	$M (6.80 + 7.00) : 2 \times 9.25 + (0.80 + 0.10) \times 0.90 = 64.63 \text{ mq}$	65.00
Abitazione p 1-2 sub 14	$m 9,60 \times 7,00 + (7.20 + 6.80) : 2 + 0.80 \times 1.00 = \text{mq } 98.10$	98.00
Terrazzo coperto	$m (10.40 + 12.30) : 2 \times 4.50 - 1.00 \times 0.80 = \text{mq } 50.275$	50.00
Balcone	$m 8.20 \times 1.10 = \text{mq } 9.02$	9.00
Solaio	$m (6.50 + 5.10) : 2 \times 4.50 + 10.00 \times 6.25 = \text{mq } 88.60$	<u>89.00</u>
		mq 246.00
Abitazione p 1-2 sub 15	$m 13.10 \times 6.70 = \text{mq } 87.77$	88.00
Terrazzo coperto	$m 3.40 \times 6.60 + 5.50 \times 6.30 = \text{mq } 57,09$	57.00
Balcone	$m 4,30 \times 1.10 = \text{mq } 4.73$	5.00
Solaio	$m 9.40 \times 6.70 = \text{mq } 62.98$	<u>63.00</u>
		mq 213.00
Cantina p T sub 16	$m (4.8 + 5.90) : 2 \times 4.60 = \text{mq } 24,61$	25.00
Tettoia metallica p T sub 17	$M (11.00 + 12.20) : 2 \times 5.30 = \text{mq } 61.48$	61,00

Calcolo della superficie commerciale secondo D.P.R. 138/98 allegato C

Tabella riassuntiva del calcolo:

		Sup. [m ²]	Coeff.	Sup. ragguagliata [m ²]
1)	Residenziale lorda	247,00	100%	247,00
2)	Logge e portici	54,00	40%	21,60
3)	Balconi e terrazze comunicanti	121,00		
	- parte entro i 25 m ²	25,00	30%	7,50
	- parte eccedente i 25 m ²	96,00	10%	9,60
4)	Cantine, soffitte ed annessi non comunicanti			
		177,00	25%	44,25
5)	Area scoperta ad uso esclusivo	480,00		
	- parte pari o minore di 1)	251,00	10%	25,10

- parte eccedente 1)	229,00	2%	4,58
TOTALE	1.079,00		359,63

La superficie commerciale, pari a 359,63, si arrotonda a **360 metri quadrati**.

Nota bene: nel calcolo della superficie commerciale non viene considerata la superficie coperta dalla tettoia metallica in quanto non sanabile.

Deduzioni: Valutazione dei costi di demolizione della tettoia metallica

Lavorazioni in sicurezza, attrezzature: "ragno" con cestello e attrezzatura varia 2 giornate x € 500,00/die = € 1.000,00

Demolizione di tetto costituito da travatura leggera in acciaio con soprastante copertura di lamiera già in parte divelta = n°3 giornate x 8 ore x 3 operai = 3 x 8 x 3 x € 30.00/h= € 2.160,00

Taglio a raso terra dei ritti verticali di sostegno della copertura
n° 10 x € 200.00 = € 2.000,00

Smaltimento del materiale di risulta: a corpo € 1.500,00

Totale costo stimato = **€ 6.660,00** da dedurre dal valore

Valutazione delle altre unità immobiliari

Valore unitario medio assunto = € 550,00/mq

Superficie commerciale = mq 360

Valore = mq 360 x € 550,00/mq = € 198.000,00

Al valore calcolato dovrà essere sottratto l'importo stimato del costo delle demolizioni, pertanto:

€ 198.000,00 – 6.660,00 = € 191.360,00 che si arrotonda ad **€ 191.000,00**

A+B: FORMAZIONE DEL LOTTO UNICO

Dopo aver valutato singolarmente le due proprietà, vista la richiesta delle Parti di procedere alla vendita congiunta di entrambe, la sottoscritta ritiene di poter aderire a tale richiesta nella prospettiva che il complesso immobiliare possa destare maggiore interesse in vista di un intervento di ristrutturazione/riqualificazione edilizia. L'ipotesi di formazione di un unico lotto

è suffragata dall'interconnessione di parti delle due proprietà (ad esempio l'accesso al terrazzo del primo piano della proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx avviene dalla proprietà xxxxxx) Si consideri che, come riferito dagli Interessati, anche la proprietà confinante sarà posta in vendita e potrebbe ipotizzarsi un intervento che interessi un'area ancora più vasta.

Valore stimato (al netto dei costi di sanatoria) degli immobili oggetto del Fallimento xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: **€ 37.900,00**

Valore stimato (al netto dei costi di demolizione) degli immobili oggetto dell'esecuzione xxxxxxxx: **€ 191.000,00**

Viene quindi formato un **LOTTO UNICO** di valore complessivo pari ad **€ 228.900,00**

%%%%%%%%%

La sottoscritta ritiene di avere risposto al quesito postole.

Cuneo, ottobre 2025.

Il tecnico incaricato, Maddalena Pecollo

SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC

RG N°5/2024

1. La continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del fallimento e del pignoramento è stata verificata
2. La trascrizione di trasferimenti mortis causa nei titoli di provenienza a partire dal primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento è stata verificata
3. Non sussiste comunione legale degli immobili
4. Non sussiste comunione volontaria
5. Gli immobili NON sono occupati
6. Non vi sono beni considerabili res derelictae