

ASTE GIUDIZIARIE®
CRISTIANO NAGLIERI
Corso Secondo Solaro, 6
12100 - CUNEO (CN)
Partita IVA: 02204140046
Codice fiscale: NGLCST66D06I138G
Telefono: 3472356469
e-mail: cr.cn@libero.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

RELAZIONE PERITALE

Tribunale di CUNEO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Esecuzione n. 82/2023

ASTE GIUDIZIARIE®

Creditore:

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

Debitore:

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Cuneo, 01 aprile 2025

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

IL PERITO CRISTIANO NAGLIERI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



INDICE

1. PREMESSE: Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	4
2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEFINIZIONE DEI LOTTI	5
3. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 1	7
3.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	7
3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE	9
3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	9
3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'	12
3.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE	15
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRE INFORMAZIONI	16
3.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	16
3.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO -1-	16
3.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO 1	17
4. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 2	19
4.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	19
4.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE	20
4.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	21
4.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'	24
4.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE	25
4.6 CERTIFICAZIONI E ALTRE INFORMAZIONI	26
4.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	26
4.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO -2-	27
4.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO 2	27
5. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO 3	30
5.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	30
5.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE	31
5.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	32
5.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'	32
5.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE	34
5.6 CERTIFICAZIONI E ALTRE INFORMAZIONI	34
5.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	35



5.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO -3-.....	35
5.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO 3.....	36

6. ALLEGATI	37
--------------------------	-----------



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra Cristiano Naglieri**, con studio in Cuneo (CN), Corso Secondo Solaro n. 6, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 2113, a seguito di nomina nella **Procedura Esecutiva n.82/2023 del Tribunale di Cuneo**, accettata attraverso il deposito telematico della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Centallo (CN) in Via Ettore Garelli n.11-13 e Via Torino n.8.

Adempiendo all'incarico di CTU conferitomi dalla S.V., esperiti gli opportuni accertamenti, esaminati gli atti in causa e verificata la completezza della documentazione, svolgevo le seguenti operazioni peritali:

1. Istanza di Accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del comune di Centallo (CN), per ricerca pratiche edilizie autorizzative riguardanti gli immobili, acquisizione di copia delle stesse, verifica dell'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione degli immobili stessi;
2. visura ed acquisizione delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni oltre ad acquisizione provenienza dei beni;
3. visura ed acquisizione della documentazione catastale delle unità immobiliari oltre ad aggiornamento catastale tramite presentazione di variazioni Docfa autorizzate dalla procedura;
4. accesso agli immobili in oggetto, alla presenza della proprietaria.

In tale circostanza è stato possibile visionare l'immobile, effettuare un rilievo metrico, ottenere una descrizione particolareggiata dei beni e delle relative pertinenze ed acquisire documentazione fotografica degli immobili (Allegato -G-).

Successivamente a tali operazioni, in base agli elementi acquisiti e alle indagini di mercato effettuate, mi pregio esporre quanto segue in ottemperanza al quesito ricevuto.

2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEFINIZIONE DEI LOTTI

Trattasi di immobili ubicati a Centallo in Via Ettore Garelli n.11-13 ed in Via Torino n.8.

In seguito al provvedimento a firma di U.N.E.P. Tribunale di Cuneo in data 13 luglio 2023, repertorio 208, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 08 agosto 2023 al n. R.G. 7916 - R.P. 6520, e successiva integrazione al pignoramento in data 26/09/2024 repertorio 3542, trascritto a Cuneo in data 04/10/2024 al n. R.G. 9151- R.P. 7605, promosso da [REDACTED]

[REDACTED] 042, contro [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà della quota di 1/1, venivano sottoposti a pignoramento immobili i seguenti beni siti nel Comune di Centallo (CN) in Via Ettore Garelli n.11-13 e Via Torino n.8:

-APPARTAMENTO in Via Ettore Garelli n.13, ai piani T-1-2-3, così censito:

Catasto Fabbricati, foglio 19, numero 151, subalterno 7 (ex n.248 sub.25), categoria A/4, classe 05, consistenza vani 8,5

-NEGOZIO in Via Ettore Garelli n.11, al piano Terreno, così censito:

Catasto Fabbricati, foglio 19, numero 151, subalterno 5 (ex n.248 sub.22), categoria C/1, classe 04, consistenza mq. 46

-LOCALE DI SGOMBERO in Via Ettore Garelli 11, al piano Primo, così censito:

Catasto Fabbricati, foglio 19, numero 151, subalterno 26 (ex n.245 sub.5), categoria C/2, classe 01, consistenza mq. 27

-AREA URBANA in Via Ettore Garelli n.11, al piano Terreno, così censito:

Catasto Fabbricati, foglio 19, numero 151, subalterno 6 (ex n.248 sub.24), categoria F/1, consistenza mq. 44;

-AREA URBANA in Via Ettore Garelli n.11, al piano Terreno, così censito:

Catasto Fabbricati, foglio 19, numero 151, subalterno 27 (ex n.247), categoria F/1, consistenza mq. 2;

Intestazione:

proprietà per 1/1.

Lo scrivente ritiene opportuno, per la redazione della presente relazione e la successiva vendita degli immobili, predisporre la formazione di n.3 lotti denominati:

LOTTO 1, piena proprietà sulla quota di **1/1 di ABITAZIONE** e piena proprietà sulla quota di **1/2 su AREE URBANE**;

LOTTO 2, piena proprietà sulla quota di **1/1 su NEGOZIO** e piena proprietà sulla quota di **1/2 su AREE URBANE**;

LOTTO 3, piena proprietà sulla quota di **1/1 di LOCALE DI SGOMBERO**;

3. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO -1-

3.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Descrizione dell'edificio in cui è ubicato l'immobile:

Edificio situato nel centro storico del comune la cui costruzione risale indicativamente al secolo XIX, oggetto di restauro e risanamento conservativo eseguito nel 1997, libero su due lati con affaccio su strada comunale e su area privata a cortile.

Il fabbricato è costituito da struttura in pietrame e muratura con solai in laterizio.

Le facciate esterne dell'edificio sono tinteggiate.

L'edificio non è dotato di impianto ascensore.

Zona di ubicazione dell'edificio: centrale.

Stato di conservazione e manutenzione: buono.

Finiture dell'edificio: buone.

Descrizione dell'immobile **LOTTO 1**

Piena proprietà sulla quota di 1/1 di ABITAZIONE sita in Comune di Centallo (CN),

Via Ettore Garelli n. 13.

L'appartamento si sviluppa su quattro piani ed è composto da:

- piano terra, atrio e scala privata di accesso ad un'unica rampa;
- al piano primo, soggiorno, cucina, bagno, locale di sgombero-centrale termica , ripostiglio, un terrazzo e due balconi;
- al piano secondo, accessibili tramite una pregevole scala in legno che si sviluppa dal piano primo, tre camere, un bagno, ripostiglio e due balconi;

- al piano terzo sottotetto, accessibile tramite una botola nel soffitto del piano secondo, un locale solaio uso sgombero allo stato grezzo.

Impianti tecnologici:

-impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori e prese;
-impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, costituito da una caldaia a condensazione ubicata nel locale sgombero al piano primo e da elementi radianti nei vari ambienti, compresi elementi di termo arredo nei bagni.

-PAVIMENTI dei piani primo e secondo sono tutti in gres con finitura a cotto di ottima qualità;

-Parimenti di qualità i RIVESTIMENTI in gres ceramico della cucina e dei bagni;

-SERRAMENTI interni in legno di buona qualità;

-SERRAMENTI ESTERNI in legno con vetrocamera di buona qualità;

-BAGNI completi di tutti i sanitari di qualità medio-alta.

Consistenza lorda:

- INGRESSO piano T,	mq. 3 circa lordi;
- ABITAZIONE piano 1°	mq.77 circa lordi;
- SGOMBERO piano 1°	mq.18 circa lordi;
- BALCONI e TERRAZZO piano 1°	mq.18;
- ABITAZIONE piano 2°	mq.77 circa lordi;
- SOLAIO piano 3°	mq.77 circa lordi;
- BALCONI piano 2°	mq. 5 ;

Piena proprietà sulla Quota di 1/2 sulle AREE URBANE site in Comune di Centallo (CN), Via Ettore Garelli n. 11 distinte al catasto fabbricati come F.19 n.151 sub.6 e 27, a destinazione area comune .

Titolarità:

proprietà per 1/1.

Confini:

- alloggio: al PT a nord altro fabbricato mappale 700, ad est via Ettore Garelli, a sud e ovest il negozio sub.5; Piani 1°,2° e 3° a nord fabbricato mappale 700, ad ovest altre u.i.u. del mappale 151, ad est via Ettore Garelli, a sud vuoto sul aree urbane e su cortile;
- aree urbane in unico corpo: a nord il negozio subalterno 5, ad est la Via Ettore Garelli, a sud distacco su altra proprietà tramite striscia di terreno libero accessibile da Via Torino, ad ovest il subalterno 25.

3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano posseduti ed occupati

in qualità di proprietaria.

3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo od oneri ad eccezione di quelli di regolarizzazione edilizia meglio specificati al punto 3.4 , il cui ammontare presunto è determinato in €.8000,00.

Si evidenzia altresì che l'area urbana sita in Via Ettore Garelli n. 11 , censita al foglio 19, particella 151 sub. 6 (ex n.248 sub.24) risulta gravata da servitù di passaggio con ogni mezzo, istituita con l'allegato rogito di compravendita Notaio Testa stipulato in data 22 luglio 1997, repertorio 4113, trascritto presso la Conservatoria

dei RR.II. di Cuneo in data 8 agosto 1997 al n. R.G. 7065 e R.P. 5729, finalizzata per mantenere l'accesso alle proprietà degli allora danti causa.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, rogito Not. Michele Testa di Busca del 04/04/2006 repertorio 18705/7581, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 06/04/2006 al n. R.G. 3272 e R.P. 522 (per un valore capitale di € 230.000,00 più interessi ed un totale di € 402.500,00 e durata di anni 15), sugli immobili F.19 n.248 sub.22 (ora n.151 sub.5) e F.19 n.248 sub.25 (ora n.151 sub.7), a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro:

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$;

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$;

[REDACTED]

[REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca;

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

2) IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, rogito Notaio Michele Testa di Busca del 17/05/2013 repertorio 28763/15664, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 22/05/2013 al n. R.G. 4755 e R.P. 468 (per un valore capitale di € 78.431,32 più interessi ed un

totale di € 136.000,00 e durata di anni 20) a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro:

[REDACTED] per la

quota di $\frac{1}{2}$, terzo datore di ipoteca;

[REDACTED] per

la quota di $\frac{1}{2}$, terzo datore di ipoteca;

[REDACTED]

[REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca;

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

3) ANNOTAZIONE a iscrizione per Atto Integrativo di Finanziamento e Proroga dei Termini, rogito Not. Michele Testa del 17/05/2013 repertorio 28763/15664, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 22/05/2013 al n. R.G. 4763 e R.P. 429 (integrazione di capitale fino alla concorrenza di € 220.000,00 e durata di anni 20 con scadenza al 31/05/2023) a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro:

[REDACTED] per la

quota di $\frac{1}{2}$;

[REDACTED] per

la quota di $\frac{1}{2}$;

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

4) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da Atto Giudiziario a rogito U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 13/07/2023 repertorio 2081, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 08/08/2023 al n. R.G. 7916 - R.P. 6520,

sugli immobili F.19 n.151 sub.5 e F.19 n.151 sub.7, a favore

contro:

per

la quota di 1/1;

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

5) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da Atto Giudiziario a rogito

U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 26/09/2024 repertorio 3542, trascritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 04/10/2024 al n. R.G. 9151 - R.P. 7605, sugli

immobili F.19 n.151 sub.6, F.19 n.151 sub.27 e F.19 n.151 sub.26,

contro:

per

la quota di 1/1;

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

Le formalità citate vengono allegate (ALLEGATO -B-)

3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'

Gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del LOTTO -1- ricadono nel seguente ambito territoriale:

Zona Urbanistica RS - "area residenziale di interesse storico artistico ambientale " normata dall'art. 19-Tab. RS delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Centallo.

Vincoli: area normata dall'art. 15 del PRGC per vincoli di carattere culturale.

In seguito alla verifica effettuata dallo scrivente, riguardante la legittimità urbanistica e la conformità edilizia del fabbricato, sono emersi i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- DIA protocollo generale n.4794 del 02/09/1996 presentata dalla ditta [REDACTED] per "manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di fabbricato artigianale".
- DIA protocollo generale n.6141 del 15/11/1996 presentata dalla ditta [REDACTED] per "manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di fabbricato di civile abitazione".
- DIA protocollo generale n.6967 del 01/12/1997, in variante alla DIA n.6141/1996, presentata dalla ditta [REDACTED] per "manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di fabbricato di civile abitazione".

- Richiesta di Abitabilità protocollata il 04/06/1998 al n.3598.

Dall'analisi dello stato di fatto a seguito del sopralluogo eseguito nell'immobile sono emerse alcune difformità e in particolare:

- ampliamento del balcone posteriore con conseguente trasformazione in terrazzo non autorizzato, oltre a lievi imprecisioni nelle tavole grafiche allegate.

Dopo attenta analisi tecnica, si ritiene che la regolarizzazione delle difformità descritte, attualmente possa essere affrontata con un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (interventi realizzati in assenza di

permesso di costruire in totale difformità da esso) con eventuale necessità di produrre perizia statica o verifica strutturale postuma della soletta del terrazzo.

Dal punto di vista civilistico la sanatoria del terrazzo sarà subordinata all'ottenimento dell'assenso dei confinanti.

Qualora non si ottenesse l'assenso dei confinanti conseguentemente sarebbe necessario demolire parte del terrazzo al fine di ripristinare il balcone autorizzato, oltre alla redazione di nuova planimetria catastale.

Per i motivi sopracitati, sia nel caso di sanatoria del terrazzo che in quello di ripristino, si pone a carico dell'assegnatario l'immobile un onere di €8.000,00 comprensivi di:

- spese tecniche, sanzioni e/o oblazioni, diritti di segreteria in caso di sanatoria ;
- spese per opere di ripristino, in alternativa al punto precedente.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, che competono per legge agli uffici deputati, oltre ad oneri, sanzioni e pagamenti, sono subordinati all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica di sanatoria completa di elaborati scritigrafici di dettaglio.

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.

Vengono allegate lo stralcio della tavola di Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione oltre a copia delle pratiche edilizie reperite complete delle certificazioni sugli impianti (Allegato -C-)

3.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE

ALLOGGIO, Comune di Centallo (CN), Catasto Fabbricati:

foglio 19, particella 151 sub. 7, cat. A/4, cl. 5 (ex n.248 sub.25), consistenza 8,5 vani, rendita € 390,70, Via Ettore Garelli n. 13, piano T-1-2-3

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1.

L'immobile è stato oggetto di pratica di variazione Docfa del 08/07/2024 n.CN0131274, autorizzata dal Giudice e presentata dallo scrivente per la regolarizzazione catastale: PLANIMETRIA CONFORME.

AREE URBANE, Comune di Centallo (CN), Catasto Fabbricati:

- foglio 19, particella 151 sub. 6, cat. F/1 (ex n.248 sub.24), consistenza mq.44, Via Ettore Garelli n. 11, piano T;
- foglio 19, particella 151 sub. 27, cat. F/1 (ex n.247), consistenza mq.2, Via Ettore Garelli n. 11, piano T;

Intestazione: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1.

Si allegano estratto di mappa, visure catastali, schede catastali - (Allegato -D-).

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: APE: Codice identificativo A.P.E. 2024 207712 0054 Data invio: 15/07/2024, Classe F. (Allegato -F-).

3.7 ATTI DI PROVENIENZA DEL VENTENNIO - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite compravendita a rogito Notaio Testa Michele di Busca in data 22 luglio 1997, repertorio 4113, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 8 agosto 1997 al n. R.G. 7065 e R.P. 5729 (in tale atto l'abitazione era distinta come F.19 n.248 sub.23 e le aree urbane come F.19, n.248 sub.24 e n.247);

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte [REDACTED]

[REDACTED] presentata in data 05/10/2017 a Savigliano (CN), registrata al n. 639/9990/17 e trascritta a Cuneo il 25/10/2017 al n. R.G. 10116 e R.P.7665.

Eredità devoluta per testamento con contestuale Accettazione Tacita di eredità Not. TESTA MICHELE, pubblicato il 03/08/2017 rep. N.33393/19498, reg. a Cuneo il 03/08/2017 al n.12825 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 4/08/2017 al n. R.G. 7873 e R.P. 5938. (Allegati -E-).

3.8 CRITERI DI VALUTAZIONE E CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO -1-

la SUPERFICIE COMMERCIALE per la valutazione degli immobili descritti, viene determinata applicando, alla superficie reale al lordo dei muri perimetrali desunta graficamente dalle planimetrie di progetto e integrata a seguito di un rilievo effettuato per la verifica di massima, i coefficienti correttivi sotto riportati nelle singole schede di calcolo della superficie commerciale.

Comune:	CENTALLO (CN)		
Dati catastali:	Catasto Fabbricati quota 1/1 foglio 19, n. 151 sub. 7 Catasto fabbricati quota 1/2 foglio 19, n. 151 sub.ni 6 e 27		
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coeff. correttivi	Sup.comm.
Unità principale, abitazione PT-P1-P2	157	100,00%	157
Sottotetto	77	15,00%	11,55
Balconi scoperti	23	25%	5,75
Sgombero al P.1	18	25%	4,50
Superficie commerciale totale, m²			178,80
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE arrotondata			mq. 179

3.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO -1-

Il sottoscritto, per la valutazione degli immobili, ritiene opportuno applicare il metodo di stima detto "per confronto diretto o comparativa", considerando l'ordinarietà dell'immobile e applicando successivamente dei coefficienti correttivi in base a:

- caratteristiche posizionali estrinseche quali: centralità, accessibilità ai servizi e al trasporto pubblico, salubrità della zona, contesto sociale;
- inquinamento acustico, densità edilizia;
- caratteristiche posizionali intrinseche quali: panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, salubrità dei vani;
- stato di conservazione e livello delle finiture;
- caratteristiche tecnologiche, impianti e obsolescenza funzionale di quest'ultimi.

Si precisa che il valore unitario determinato comprende anche la quota di aree urbane a destinazione di corte comune.

Lo scrivente quindi, assolti gli accertamenti del caso, verificati i valori comparabili relativi a compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio, determina il più probabile, presunto ed indicativo valore di mercato degli immobili di cui al -LOTTO 1-

IMMOBILI LOTTO -1-	Valore medio UNITARIO di mercato €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE ARROTONDATO
1/1 ABITAZIONE + ½ AREE URBANE foglio 19, n. 151 sub.ni 7, 6 e 27	1000	179	€ 179.000,00

valore totale LOTTO -1 - = € 179.000,00

A dedurre: costi di sanatoria edilizia il cui totale presunto ammonta ad **€. 8.000,00;**

VALORE NETTO STIMATO LOTTO 1
€ 171.000,00 (euro cento settantunomila/00)

4. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO -2-

4.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Descrizione dell'edificio in cui è ubicato l'immobile:

Edificio situato nel centro storico del comune la cui costruzione risale indicativamente al secolo XIX, oggetto di restauro e risanamento conservativo eseguito nel 1997, libero su due lati con affaccio su strada comunale e su area privata a cortile.

Il fabbricato è costituito da struttura in pietrame e muratura con solai in laterizio.

Le facciate esterne dell'edificio sono tinteggiate.

L'edificio non è dotato di impianto ascensore.

Zona di ubicazione dell'edificio: centrale.

Stato di conservazione e manutenzione: buono.

Finiture dell'edificio: buone.

Descrizione dell'immobile **LOTTO -2-:**

Piena proprietà sulla quota di 1/1 di NEGOZIO sito in Comune di Centallo (CN), Via Ettore Garelli n.11.

Locale commerciale al piano terreno composto da un vano principale con accesso diretto dalla Via Ettore Garelli e da due retrobottega; sono presenti anche due piccoli locali a servizio igienico, uno interno al negozio, nel sottoscala, ed uno esterno con accesso dal cortile comune.

Il negozio è stato oggetto di risanamento conservativo presumibilmente nell'anno 2008.

Impianti tecnologici:

- impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori e prese;
- impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano, costituito da una caldaia a condensazione e da elementi radianti nei vari ambienti.
- PAVIMENTI: sono tutti in gres con finitura a cotto di ottima qualità;
- Parimenti di qualità i RIVESTIMENTI in gres ceramico dei bagni;
- SERRAMENTI interni in legno di buona qualità;
- SERRAMENTI ESTERNI in legno con vetrocamera di buona qualità mentre la vetrina su strada, unico accesso al bene, è in alluminio verniciato.
- BAGNI completi di sanitari di buona qualità.

Consistenza lorda: NEGOZIO mq. 78 circa

Piena proprietà sulla quota di 1/2 di AREE URBANE site in Comune di Centallo (CN), Via Ettore Garelli n. 11 distinte al catasto fabbricati come F.19 n.151 sub. 6 e sub. 27.

Titolarità:

proprietà per 1/1.

Confini:

- negozio: a nord la scala del sub.7 ed il fabbricato mappale n.700, ad est via Ettore Garelli, a sud l'area urbana sub.6 ed ad ovest cortile di altra proprietà;
- aree urbane in unico corpo: a nord il negozio subalterno 5, ad est Via Ettore Garelli, a Sud distacco su altra proprietà tramite striscia di terreno libero accessibile da Via Torino, ad ovest il subalterno 25.

4.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile è posseduto [REDACTED] in qualità di proprietaria ma risulta occupato da un conduttore, in forza del contratto di affitto tipo 6+6 stipulato il 15 ottobre 2008, con durata dal 1° gennaio 2009 al 31 dicembre 2014 e canone annuo di € 3.600,00. (Allegato -A-).

Il contratto venne registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cuneo in data 27 ottobre 2008 con serie 3° numero 7050; in data 26/01/2021 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 21012611332946530 - 000001 la comunicazione di proroga del contratto di locazione fino alla data 31/12/2026.

4.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo od oneri ad eccezione di:

-oneri di regolarizzazione edilizia meglio specificati al punto 4.4 , il cui ammontare presunto è determinato in €.4000,00;

-obblighi derivanti dal contratto di affitto descritto al punto precedente;

-servitù di passaggio con ogni mezzo gravante sull'area urbana sita in Via Ettore Garelli n. 11, censita al foglio 19, particella 151 sub. 6 (ex n.248 sub.24), istituita con l'allegato rogito di compravendita Notaio Testa stipulato in data 22 luglio 1997, repertorio 4113, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 8 agosto 1997 al n. R.G. 7065 e R.P. 5729, finalizzata a mantenere l'accesso alle proprietà degli allora danti causa .

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

1) IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, rogito Not. Michele Testa di Busca del 04/04/2006 repertorio 18705/7581, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 06/04/2006 al n. R.G. 3272 e R.P. 522 (per un valore capitale di € 230.000,00 più interessi ed un totale di € 402.500,00 e durata di anni 15), sugli immobili F.19 n.248 sub.22 (ora n.151 sub.5) e F.19 n.248 sub.25 (ora n.151 sub.7), a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro:

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$;

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$;

[REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca;

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

2) IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, rogito Not. Michele Testa di Busca del 17/05/2013 repertorio 28763/15664, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 22/05/2013 al n. R.G. 4755 e R.P. 468 (per un valore capitale di € 78.431,32 più interessi ed un totale di € 136.000,00 e durata di anni 20) a favore della [REDACTED]

[REDACTED] contro:

[REDACTED] terzo datore di ipoteca;

[REDACTED]

[REDACTED] terzo datore di ipoteca;

[REDACTED]

[REDACTED] qualità di debitore non datore di ipoteca.

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

3) ANNOTAZIONE a iscrizione per Atto Integrativo di Finanziamento e Proroga dei Termini, rogito Not. Michele Testa del 17/05/2013 repertorio 28763/15664, Iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 22/05/2013 al n. R.G. 4763 e R.P. 429 (integrazione di capitale fino alla concorrenza di € 220.000,00 e durata di anni 20 con scadenza al 31/05/2023) a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro:

[REDACTED] per la

quota di $\frac{1}{2}$;

[REDACTED] per

la quota di $\frac{1}{2}$;

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

4) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da Atto Giudiziario a rogito U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 13/07/2023 repertorio 2081, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 08/08/2023 al n. R.G. 7916 - R.P. 6520, sugli immobili F.19 n.151 sub.5 e F.19 n.151 sub.7, a favore [REDACTED]

[REDACTED] contro:

[REDACTED] per

la quota di 1/1.

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

5) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da Atto Giudiziario a rogito U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 26/09/2024 repertorio 3542, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 04/10/2024 al n. R.G. 9151 - R.P. 7605, sugli immobili F.19 n.151 sub.6, F.19 n.151 sub.27 e F.19 n.151 sub.26, a favore della

[REDACTED] contro:

[REDACTED] per

la quota di 1/1

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE.

Le formalità citate vengono allegate (ALLEGATO -B-)

4.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'

Gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del LOTTO -2- ricadono nel seguente ambito territoriale:

Zona Urbanistica RS - "area residenziale di interesse storico artistico ambientale " normata dall'art. 19-Tab. RS delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Centallo.

Vincoli: area normata dall'art. 15 del PRGC per vincoli di carattere culturale.

In seguito alla verifica effettuata dallo scrivente, riguardante la legittimità urbanistica e la conformità edilizia del fabbricato, non sono emersi provvedimenti autorizzativi.

Dall'analisi dello stato di fatto a seguito del sopralluogo eseguito nell'immobile si sono evidenziate alcune difformità rispetto alla planimetria catastale precedente la variazione del 2024 e in particolare:

situazione distributiva interna non autorizzata relativamente a nuove partizioni realizzate presumibilmente nel 2008; si ritiene che la regolarizzazione delle

difficoltà descritte riguardanti il negozio possa essere affrontata con una CILA IN SANATORIA, disciplinata dall'art. 6-bis comma 5 del D.p.r. 380/2001, con un costo presunto di euro 4.000,00 comprensivo di sanzione, diritti di segreteria, compenso professionale e spese.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difficoltà registrate sull'immobile, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, che competono per legge agli uffici deputati, oltre ad oneri, sanzioni e pagamenti, sono subordinati all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica di sanatoria completa di elaborati scrittografici di dettaglio.

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.

Vengono allegate lo stralcio della tavola di Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione (Allegato -C-)

4.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE

NEGOZIO: Comune di Centallo (CN), Catasto Fabbricati:

- foglio 19, particella 151 sub. 5 (ex n.248 sub.22), cat. C/1 cl. 4, consistenza 46 mq, rendita € 1.009,67, Via Ettore Ettore Garelli n. 11, piano T

Intestazione: [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.

L'immobile è stato oggetto di pratica di variazione Docfa del 08/07/2024 n. CN0131275, autorizzata dal Giudice e presentata dallo scrivente per la regolarizzazione catastale: PLANIMETRIA CONFORME.

AREE URBANE, Comune di Centallo (CN), Catasto Fabbricati:

- foglio 19, particella 151 sub. 6, cat. F/1 (ex n.248 sub.24), consistenza mq.44, Via Ettore Garelli n. 11, piano T;
- foglio 19, particella 151 sub. 27, cat. F/1 (ex n.247), consistenza mq.2, Via Ettore Garelli n. 11, piano T;

Intestazione [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.

Si allegano estratto di mappa, visure catastali, schede catastali - (Allegato -D-).

4.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: APE: Codice identificativo A.P.E. 2024 207712 0055 Data invio: 15/07/2024, Classe D. (Allegato -F-).

4.7 ATTI DI PROVENIENZA DEL VENTENNIO - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite compravendita a rogito Notaio Testa Michele di Busca in data 22 luglio 1997, repertorio 4113, registrato a Cuneo in data 8 agosto 1997 al n. 2231, vol. 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 8 agosto 1997 al n. R.G. 7065 e R.P. 5729

(in tale atto il negozio era distinta come F.19 n.248 sub.22 e le aree urbane come F.19, n.248 sub.24 e n.247);

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte [REDACTED]

[REDACTED] presentata in data 05/10/2017 a Savigliano (CN), registrata a n. 639/9990/17 e trascritta a Cuneo il 25/10/2017 al n. R.G. 10116 e R.P.7665.

Eredità devoluta per testamento con contestuale Accettazione Tacita di eredità

Not. TESTA MICHELE, pubblicato il 03/08/2017 rep. N.33393/19498, reg. a Cuneo il 03/08/2017 al n.12825 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 4/08/2017 al n. R.G. 7873 e R.P. 5938. (Allegati -E-).

4.8 CRITERI DI VALUTAZIONE E CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO -2-

la SUPERFICIE COMMERCIALE per la valutazione degli immobili descritti, viene determinata applicando alla superficie reale al lordo dei muri perimetrali desunta graficamente dalle planimetrie di progetto e integrata a seguito di un rilievo effettuato per la verifica di massima; i coefficienti correttivi sotto riportati nelle singole schede di calcolo della superficie commerciale.

Comune:	CENTALLO (CN)		
Dati catastali:	Catasto Fabbricati quota 1/1 foglio 19, particella 151 sub. 5 Catasto fabbricati quota 1/2 foglio 19, n. 151 sub.ni 6 e 27		
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		Sup. lorda	Coeff. correttivi
Unità principale - negozio		78	100%
Superficie commerciale totale, m²			78,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq. 78,00

4.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO -2-

Il sottoscritto, per la valutazione dell'immobile, ritiene opportuno applicare il metodo di stima detto "per confronto diretto o comparativa", considerando l'ordinarietà dell'immobile e applicando successivamente dei coefficienti correttivi in base a:

- caratteristiche posizionali estrinseche quali: centralità, accessibilità ai servizi e al trasporto pubblico, salubrità della zona, contesto sociale;
- inquinamento acustico, densità edilizia;
- caratteristiche posizionali intrinseche quali: panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, salubrità dei vani;
- stato di conservazione e livello delle finiture;
- caratteristiche tecnologiche, impianti e obsolescenza funzionale di quest'ultimi.

Si precisa che il valore unitario determinato comprende anche la quota di aree urbane a destinazione di corte comune.

Lo scrivente quindi, assolti gli accertamenti del caso, verificati i valori comparabili relativi a compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio e applicato un coefficiente di detrazione del 10%, sul valore unitario a causa della condizione di indisponibilità dovuta dal contratto locativo in essere, determina il più probabile, presunto ed indicativo valore di mercato degli immobili di cui al -LOTTO 2-

IMMOBILI LOTTO -2-	Valore medio UNITARIO di mercato €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE ARROTONDATO
1/1 NEGOZIO + ½ AREE URBANE foglio 19, n.151 sub.ni 5, 6 e 27	700,00	78,00	54.600,00

valore totale LOTTO -2 - = € 54.600,00

A dedurre: costi di sanatoria edilizia elencati al precedente punto 4.4 il cui totale presunto ammonta ad **€. 4.000,00;**

VALORE NETTO STIMATO € 50.600,00
(euro cinquantamilaseicento/00)

5. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO -3-

5.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Descrizione dell'edificio in cui è ubicato l'immobile:

Edificio situato nel centro storico del comune la cui costruzione risale indicativamente al secolo XIX, oggetto di restauro e risanamento conservativo eseguito nel 1997, libero su due lati con affaccio su strada comunale e su area privata a cortile.

Il fabbricato è costituito da struttura in pietrame e muratura con solai in laterizio, tetto in legno con capriate e copertura in tegole a vista.

Le facciate esterne dell'edificio sono tinteggiate.

L'edificio non è dotato di impianto ascensore.

Zona di ubicazione dell'edificio: centrale.

Stato di conservazione e manutenzione: mediocre, finiture non completate.

Finiture dell'edificio: in parte assenti (intonaci, pavimenti, tinteggiatura).

Descrizione dell'immobile **LOTTO -3-**

Piena proprietà sulla quota di 1/1 di LOCALE DI SGOMBERO sito in Comune di Centallo (CN), Via Ettore Garelli n.11, attualmente con accesso da altra unità immobiliare (F.19 n.151 sub. 25) sita in Via Torino 8.

L'unità immobiliare, derivante dallo scorporo di una porzione dell'originario map-pale 245 sub.5, è costituita da un vano a nudo tetto di circa mq.32 lordi, non separato da pareti e fisicamente accorpato alla contigua proprietà, F.19 n.151 subalterno 25, il cui proprietario ne esercita il possesso utilizzandola come porzione indistinta dal proprio immobile uso officina – sgombero.

Inoltre si evidenzia nuovamente che l'accesso alla porzione in oggetto è possibile unicamente attraverso il citato subalterno 25, di altra proprietà, e che non esiste alcun collegamento diretto tra le proprietà dell'esecutata e l'immobile di cui al Lotto 3.

L'intero fabbricato, di cui fa parte il locale di sgombero trattato, è stato oggetto di totale ristrutturazione negli anni 1996-1997, anni in cui presumibilmente si è costituito lo stato di fatto attuale, con il relativo possesso continuativo del bene da parte del proprietario confinante, fratello dell'esecutata.

- PAVIMENTO: costituito da battuto di cemento grezzo;
- MURATURE: in laterizio al grezzo non intonacate;
- TETTO: orditura in legno a vista con copertura in tegole ;
- SERRAMENTI ESTERNI in metallo.

Consistenza lorda:

- | | |
|------------|-----------------|
| - SGOMBERO | mq. 32,00 circa |
| - BALCONE | mq. 5,00 circa |

Titolarità:

- [REDACTED]

[REDACTED] ma posseduto da terzi.

Confini:

a nord il sub.7 e vuoto su cortile comune, ad est il sub.7 e vuoto sulle aree urbane sub.6 e 27, a sud distacco su altra proprietà tramite striscia di terreno libero accessibile da Via Torino, ad ovest il mappale il sub.25.

5.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile in oggetto risulta accorpato al confinante locale uso officina sgombero, con il quale forma una sola unità immobiliare priva di elementi divisorii, ed è quindi posseduto senza titolo legittimo dal proprietario utilizzatore di tale immobile sub.25, fratello dell'esecutata.

5.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo od oneri ad eccezione di quelli di regolarizzazione edilizia meglio specificati al punto 5.4, il cui ammontare presunto è determinato in € 4.000,00.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

1) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE derivante da Atto Giudiziario a rogito U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 26/09/2024 repertorio 3542, trascritto presso la Conservatoria dei RR.LL. di Cuneo in data 04/10/2024 al n. R.G. 9151 - R.P. 7605 a favore [REDACTED] contro:

[REDACTED] per

la quota di 1/1

FORMALITA' SOGGETTA A RESTRIZIONE

Le formalità citate vengono allegate (ALLEGATO -B-)

5.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'

Gli immobili di cui all'oggetto della valutazione del LOTTO -3- ricadono nel seguente ambito territoriale:

Zona Urbanistica RS - "area residenziale di interesse storico artistico ambientale " normata dall'art. 19-Tab. RS delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Centallo.

Vincoli: area normata dall'art. 15 del PRGC per vincoli di carattere culturale.

In seguito alla verifica effettuata dallo scrivente, riguardante la legittimità urbanistica e la conformità edilizia del fabbricato, sono emersi i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- DIA protocollo generale n.4794 del 02/09/1996 presentata dalla ditta [REDACTED] per "manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di fabbricato artigianale".

Dall'analisi dello stato di fatto a seguito del sopralluogo eseguito nell'immobile sono emerse alcune difformità e in particolare:

- Realizzazione del balcone lato Nord e spostamento con ampliamento dell'apertura che da detto balcone immette nel bene periziato;
- Rimozione della scala che dalle aree urbane sub.6 e 27 portava al piano primo e conseguente rimozione del balconcino d'accesso;

Dopo attenta analisi tecnica, si ritiene che la regolarizzazione delle difformità descritte, attualmente possa essere affrontata con un Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (interventi realizzati in assenza di permesso di costruire in totale difformità da esso) con eventuale necessità di produrre perizia statica o verifica strutturale postuma della soletta del balcone, il tutto con un costo presunto di euro 4.000,00 comprensivo di sanzione, diritti di segreteria, compenso professionale e spese.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sull'immobile, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, che competono per legge agli uffici deputati, oltre ad oneri, sanzioni e pagamenti, sono subordinati all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica di sanatoria completa di elaborati scrittografici di dettaglio.

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.

Vengono allegate lo stralcio della tavola di Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione (Allegato -C-)

5.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE

Comune di Centallo (CN), Catasto Fabbricati:

- foglio 19, particella 151 sub. 26 (ex n.245 sub.5 e precedentemente ex n.245 sub.4), cat. C/2 cl. 1, 27 mq, rendita € 32,07 Via Torino n. 8, piano 1;

Intestazione:

proprietà per 1/1.

L'immobile è stato oggetto di pratica di variazione Docfa del 19/03/2025 n. CN0040793, autorizzata dal Giudice e presentata dallo scrivente per la regolarizzazione catastale: PLANIMETRIA CONFORME.

Si allegano estratto di mappa, visure catastali, schede catastali - (Allegato -D-).

5.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: considerata la tipologia immobiliare del bene, locale privo di impianto di riscaldamento, non è richiesta l'Attestazione di Prestazione Energetica.

5.7 ATTI DI PROVENIENZA DEL VENTENNIO - TITOLI DI PROPRIETA'

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite compravendita a rogito Notaio Testa Michele di Busca in data 22 luglio 1997, repertorio 4113, registrato a Cuneo in data 8 agosto 1997 al n. 2231, vol. 1V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 8 agosto 1997 al n. R.G. 7065 e R.P. 5729 (in tale atto il bene era distinto come F.19 n.245 sub.4)

- per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite dichiarazione di successione in morte [REDACTED]
[REDACTED] presentata in data 05/10/2017 a Savigliano (CN), registrata a n. 639/9990/17 e trascritta a Cuneo il 25/10/2017 al n. R.G. 10116 e R.P.7665.

Eredità devoluta per testamento con contestuale Accettazione Tacita di eredità Not. TESTA MICHELE, pubblicato il 03/08/2017 rep. N.33393/19498, reg. a Cuneo il 03/08/2017 al n.12825 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 4/08/2017 al n. R.G. 7873 e R.P. 5938. (Allegati -E-).

5.8 CRITERI DI VALUTAZIONE E CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO -3-

la SUPERFICIE COMMERCIALE per la valutazione degli immobili descritti, viene determinata applicando alla superficie reale al lordo dei muri perimetrali desunta graficamente dalle planimetrie di progetto e integrata a seguito di un rilievo effettuato per la verifica di massima; i coefficienti correttivi sotto riportati nelle singole schede di calcolo della superficie commerciale.

Comune:	CENTALLO (CN)		
Dati catastali:	Catasto Fabbricati foglio 19, particella 151 sub. 26		
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coeff. correttivi	Sup.comm.
Unità principale - sgombero	32	100,00%	32
Balcone	5	25,00%	1,25
Superficie commerciale totale, m²			33,25
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			mq. 33,25

5.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO -3-

Il sottoscritto, per la valutazione dell'immobile, ritiene opportuno applicare il metodo di stima detto "per confronto diretto o comparativa", considerando l'ordinarietà dell'immobile e applicando successivamente dei coefficienti correttivi in base a:

- caratteristiche posizionali estrinseche quali: centralità, accessibilità ai servizi e al trasporto pubblico, salubrità della zona, contesto sociale;
- inquinamento acustico, densità edilizia;
- caratteristiche posizionali intrinseche quali: panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, salubrità dei vani;
- stato di conservazione e livello delle finiture;
- caratteristiche tecnologiche, impianti e obsolescenza funzionale di quest'ultimi.

Lo scrivente quindi, assolti gli accertamenti del caso, verificati i valori comparabili relativi a compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio, determina il più probabile, presunto ed indicativo valore di mercato degli immobili di cui al -LOTTO 3-

IMMOBILE LOTTO -3-	Valore medio UNITARIO di mercato €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE ARROTONDATO
LOCALE DI SGOMBERO foglio 19, particella 151 sub.26	230,00	33,25	7.647,50

valore totale arrotondato LOTTO -3 - = € 7.650,00

A dedurre: costi di sanatoria edilizia elencati al precedente punto 5.4 il cui totale presunto ammonta ad **€. 4.000,00;**

VALORE NETTO STIMATO €3.650,00
(euro tremilaseicentocinquanta/00)

6. ALLEGATI

- **Allegato -1** ALLEGATO RIASSUNTIVO LOTTI 1 -2-3
- **Allegato -2-** SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART 569 CPC LOTTI 1 -2-3
- **Allegato -A-** STATO DI POSSESSO
- **Allegato -B-** FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- **Allegato -C-** SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
- **Allegato -D-** DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- **Allegato -E-** ATTI DI PROVENIENZA
- **Allegato -F-** CERTIFICAZIONI (ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA)
- **Allegato -G-** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA