

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 93/2024 R.G. PROMOSSA DA:

.....
CON SEDE IN

RAPPRESENTATA E DIFESA

.....
CON SEDE IN

C O N T R O

.....
RESIDENTE IN

p r e m e s s o :

- * che il sottoscritto, n. dell'Albo Professionale dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cuneo e iscritto al n. dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cuneo, con Studio Tecnico in in, veniva incaricato dall'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore del Tribunale di Cuneo come Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare sopra epigrafata;
- * che lo scrivente, accettato l'incarico, prestava il giuramento di rito come disposto dal G.E. nell'atto di nomina del 01/08/2024;
- * che l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore del Tribunale di Cuneo fissava il termine per il deposito della perizia nel termine di 10 giorni prima dell'udienza fissata agli 19/12/2024, vale a dire al 09/12/2024;
- * che lo scrivente inviava un avviso raccomandato all'esecutat..., fissando inizialmente il sopralluogo di perizia alle ore 14:30 del 07/10/2024;
- * che lo scrivente inviava un nuovo avviso raccomandato all'esecutat..., anticipando il sopralluogo di perizia alle ore 9:30 del 01/10/2024, secondo le richieste e le necessità dell'....., concordandosi con esso per le vie brevi;
- * che lo scrivente si presentava alla data ed all'ora stabiliti presso il luogo oggetto di pignoramento, ove, unitamente a personale dell'..... nominata custode giudiziario dei beni pignorati in data 01/08/2024, riscontrava la presenza (.....), potendo accedere agli immobili in oggetto e procedere quindi ad espletare le operazioni di CTU;
- * che il sopralluogo presso il bene oggetto di stima è stato quindi effettuato in data 01/10/2024, alle ore 9:30, alla presenza, e di personale dell'.....;
- * che lo scrivente, previa richiesta di accesso agli atti, in data 29/11/2024 si recava presso gli uffici comunali di Dogliani per espletare le dovute ricerche urbanistiche in merito agli immobili oggetto di perizia;
- * che a seguito della variazione tabellare disposta dal Presidente del Tribunale di Cuneo in data 30/10/2024, a decorrere dal 01/12/2024 subentrava quale G.E. della presente procedura, come da comunicazione del 29/11/2024;



* che lo scrivente in data 09/12/2024 porgeva richiesta di proroga per la consegna della relazione di consulenza, e il G.E. accordava la proroga richiesta, con definizione della data di deposito della perizia alla data del 29/12/2024;

t u t t o c i ò p r e m e s s o :

lo scrivente, dopo aver eseguito le dovute visure negli uffici competenti e dopo aver effettuato il sopralluogo in sito, si è posto in grado di esporre la presente relazione ripartita come di seguito:

A. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

- A1. TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE
- A2. DESCRIZIONE SINTETICA
- A3. CONTESTO URBANISTICO
- A4. DATI CATASTALI

B. STATO DI POSSESSO

C. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

- C1. VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- C2. VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA

D. SPESE VARIE

E. PROVENIENZE

F. PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITÀ URBANISTICA

- F1. PRATICHE EDILIZIE
- F2. REGOLARITÀ URBANISTICA
- F3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

G. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

- G1. DESCRIZIONE DETTAGLIATA
- G2. DOTAZIONI CONDOMINIALI
- G3. SUPERFICIE COMMERCIALE

H. CRITERI ESTIMATIVI

I. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

J. RIEPILOGO E CONCLUSIONI

K. ALLEGATO RIASSUNTIVO A



A. ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

A1. TIPOLOGIA DEGLI IMMOBILI

Il pignoramento immobiliare notificato in data 11/06/2024 dall'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Cuneo a favore di, con sede in, e per essa, quale mandataria,, con sede in, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 17/07/2024 ai numeri 5351/4453, colpisce le unità immobiliari di proprietà, C.F.:, residente in con la seguente descrizione:

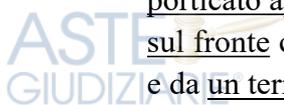
Comune di Dogliani per la quota di 1/1 (piena proprietà)

.....:

- C.F.: Codice D314 foglio 8 particella 19 subalterno 2 piano T-1 categoria A/4 (abitazione di tipo popolare) classe 2 consistenza 7 vani indirizzo: Via Generale Filippo Martinengo n. 38 RC Euro 263,91.
- C.F.: Codice D314 foglio 8 particella 19 subalterno 1 piano T categoria C/2 (magazzini e locali di deposito) classe 1 consistenza 139 m² indirizzo: Via Generale Filippo Martinengo n. 38 RC Euro 179,47.
- C.T.: Codice D314 foglio 8 particella 107 categoria P (prato) consistenza 676 m² classe 3 Rendita dominicale: Euro 1,75 Rendita agraria: Euro 1,75.
- C.T.: Codice D314 foglio 8 particella 19 categoria EU (ente urbano) consistenza 624 m² indirizzo: Via Generale Filippo Martinengo n. 38 (particella al C.T. corrispondente alla particella 19 del foglio 8 del C.F.).

Gli immobili in esame sono localizzati presso il Comune di Dogliani (CN), in **Via Generale Filippo Martinengo n. 38**.

In occasione del sopralluogo, il perito scrivente ha accertato che gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un'unità immobiliare abitativa, dislocata su un unico livello – piano primo – (un corridoio, cinque camere, un disimpegno, un locale deposito, un bagno e un ripostiglio adattato a w.c., due balconi), da cantine e un porticato aperto ubicati al piano terreno dell'immobile, da un'area pertinenziale cortiliva sul fronte costituente una porzione di una corte aperta, da un'area pertinenziale sul retro e da un terreno boscato sul retro.





COERENZE

L'abitazione oggetto di perizia (C.F.: foglio n. 8, particella n. 19, sub. 2), localizzata nel Comune di Dogliani, Via Generale Filippo Martinengo n. 38, confina con: fg. 8, part. 288 e fg. 8, part. 294 a nord; fg. 8, part. 91 ad ovest; fg. 8, part. 107 (di proprietà) a sud; fg. 8, part. 1332 e fg. 8, part. 1331 ad est. Analoghe coerenze risultano per le cantine oggetto di perizia (C.F.: foglio n. 8, particella n. 19, sub. 1) in quanto localizzate all'interno dello stesso lotto dell'abitazione (C.T.: foglio n. 8, particella n. 19).

Il terreno sul retro oggetto di perizia (C.T.: foglio n. 8, particella n. 107), localizzata nel Comune di Dogliani, confina con: fg. 8, part. 19 (di proprietà) a nord; fg. 8, part. 91 e fg. 8, part. 11 ad ovest; fg. 8, part. 13 a sud; fg. 8, part. 1331 e fg. 8, part. 16 ad est.

L'immobile definito al C.T. al fg. 8, part. 19 presenta le stesse coerenze dell'abitazione (C.F.: foglio n. 8, particella n. 19, sub. 2) e delle cantine (C.F.: foglio n. 8, particella n. 19, sub. 1) oggetto di perizia, in quanto ente urbano costituente l'area del lotto su cui insistono i suddetti immobili.

A2. DESCRIZIONE SINTETICA

Gli immobili oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Dogliani (CN), in Via Generale Filippo Martinengo n. 38.

Dogliani è un Comune di circa 4.600 abitanti, in provincia di Cuneo, ubicato a circa 295 m s.l.m., dotato dei principali servizi necessari, non lontano dai principali centri cittadini cuneesi (23 km da Mondovì, 22 km da Bra, 28 km da Alba, 48 km da Cuneo), né tantomeno dall'Autostrada A6 Torino-Savona (15 km dal casello di Carrù) e dall'Autostrada A33 Asti-Cuneo (16,5 km dal casello di Cherasco). La zona ove sono ubicati gli immobili oggetto di perizia risulta prossima al centro abitato e abbastanza comoda ai servizi principali (850 m dalla scuola primaria, 900 m dalla scuola dell'infanzia, 1 km dalla scuola secondaria di primo grado, 1,4 km dal municipio, 1,1 km dalla farmacia, 1,1 km dalle banche più vicine, 500 m dal supermercato più vicino), comunque raggiungibili con veicoli privati ovvero a piedi in condizioni di sicurezza.

Partendo più generalmente dalla descrizione complessiva del fabbricato (abitazione, con cantina e porticato aperto, definita al C.F. al foglio n. 8, particella n. 19, sub. 2, e cantine definite al C.F. al foglio n. 8, particella n. 19, sub. 1) si può notare che l'edificio presenta forma ad L ed è accessibile da una traversa della strada comunale Via Generale Filippo Martinengo. La costruzione è caratterizzata da due piani fuori terra, collegati tramite due scale esterne (una sulla corte pertinenziale e una nel porticato aperto), è costituita da un'abitazione al piano primo, le cantine al piano terreno e da un porticato aperto; lo stabile è stato realizzato prima del 01/09/1967. La struttura è costituita da muratura portante mista lapideo-laterizio, con tamponamenti in laterizio,

orizzontamenti costituiti in parte da volte in laterizio e in parte da solai in acciaio-laterizio, alcuni dei quali presentano un ribassamento simil controsoffitto, tetto con struttura lignea e manto di copertura in coppi in laterizio e lattoneria in lamiera d'acciaio non più funzionale. Le facciate esterne del fabbricato risultano prevalentemente intonacate, ad eccezione di alcune a vista in minima parte. Sul prospetto principale, ove è ubicato l'ingresso, il fabbricato si affaccia sull'area cortiliva di pertinenza che presenta un leggero battuto in cls immediatamente a ridosso del fabbricato e presso il porticato aperto, mentre la restante parte (e maggiore) è costituita da terreno vegetale. I prospetti sud ed est sono caratterizzati da un'area boscata e quindi da una pavimentazione in terreno vegetale. Lo stato di conservazione della costruzione risulta pessimo, manifesta diversi degradi e allo stato attuale non è abitabile.

L'area di pertinenza (C.T.: foglio n. 8, particella n. 19) del fabbricato suddetto risulta in parte cortiliva, pavimentata in minima parte con un leggero battuto in cls (a ridosso del fabbricato e presso il portico aperto), e per il resto costituita da terreno vegetale. La porzione di area che si affaccia sul prospetto principale è cortiliva, mentre la porzione presso il lato est è boscata, non pavimentata e dal punto di vista grafico presenta un tratto di strada privata (definita su mappa catastale e già presente nella mappa d'impianto).

Il terreno (C.T.: foglio n. 8, particella n. 107) adiacente al suddetto fabbricato e al suo sedime, anch'esso oggetto di pignoramento, risulta boscato, non pavimentato e anch'esso presenta, dal punto di vista grafico, un tratto di strada privata (definita su mappa catastale e già presente nella mappa d'impianto).

Giungendo a un'osservazione più attenta degli immobili in questione emergono le considerazioni qui di seguito illustrate. L'immobile distinto al C.F. al foglio n. 8, particella n. 19, subalterno n. 2 del Comune di Dogliani è rappresentato da un'abitazione, con una cantina e un porticato aperto, che si sviluppa su due livelli (l'abitazione al piano primo, la cantina al piano terreno) e presenta un corridoio, cinque camere, un locale deposito, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio adibito a w.c., due balconi al piano primo, una cantina al piano terreno, e un portico aperto a tutt'altezza.

L'immobile distinto al C.F. al foglio n. 8, particella n. 19, subalterno n. 1 del Comune di Dogliani è rappresentato da due cantine ubicate al piano terreno del suddetto fabbricato.

L'immobile distinto al C.T. al foglio n. 8, particella n. 19 del Comune di Dogliani è rappresentato da un'area pertinenziale, in parte cortiliva a nord, in parte boscata lateralmente ad est, e cartograficamente attraversata da un tratto di strada privata (definita su mappa catastale e già presente nella mappa d'impianto).

L'immobile distinto al C.T. al foglio n. 8, particella n. 107 del Comune di Dogliani è rappresentato da un terreno, adiacente al fabbricato e al suo sedime, boscato,

e cartograficamente attraversato da un tratto di strada privata (definita su mappa catastale e già presente nella mappa d'impianto).

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano essere un condominio.

A3. CONTESTO URBANISTICO

Gli immobili in oggetto sono ubicati in Dogliani (CN), in Via Generale Filippo Martinengo n. 38, risultano prossimi al centro abitato e abbastanza comodi ai principali servizi.

La zona urbanistica in cui ricadono l'abitazione, con cantina e portico aperto (C.F.: foglio 8, particella 19, sub. 2), le cantine (C.F.: foglio 8, particella 19, sub. 1) e l'area pertinenziale (C.T.: foglio 8, particella 19) è attualmente definita nel Piano Regolatore Generale Comunale di Dogliani, quale zona territoriale B3 "*ambiti costituiti da aree totalmente edificate (capacità insediativa esaurita) da mantenere allo stato di fatto*" normata dall'art. 16 b) delle N.T.A. [vedasi Allegato 1 – estratto P.R.G.C. del Comune di Dogliani – Tav. 2.1].

Il terreno definito al C.T. al foglio 8, particella 107, ricade in parte (42,5%) in zona territoriale B3 "*ambiti costituiti da aree totalmente edificate (capacità insediativa esaurita) da mantenere allo stato di fatto*" e in parte (57,5%) in zona territoriale Eg1.2 "*aree agricole di tutela e salvaguardia dell'area urbana (di tutela paesaggistica del Centro Storico*" normata dall'art. 23.22 b) delle N.T.A. [vedasi Allegato 1 – estratto P.R.G.C. del Comune di Dogliani – Tav. 2.1].

Gli immobili in oggetto non sono inseriti negli elenchi di cui all'art. 10, comma 2, della legge n. 353/2000 (legge quadro in materia di incendi boschivi).

Gli immobili in oggetto risultano ubicati in aree soggette a vincolo idrogeologico.

In seguito all'adozione DCC n. 30 del 30/09/2005 del progetto definitivo variante strutturale n. 9 di adeguamento al PAI il mappale di cui al foglio 8, particella 19, ricade in parte (31,5%) in Classe I e in parte (68,5%) in Classe II; in base alla suddetta classificazione il mappale di cui al foglio 8, particella 107, ricade in parte (19,4%) in Classe II e in parte (80,6%) in Classe IIIA1.

Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica n. 2024-58 rilasciato dal Comune di Dogliani in data 16/12/2024 (Allegato n. 10).

A4. DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di pignoramento, di piena proprietà, sono attualmente individuati al Catasto Fabbricati (C.F.) e al Catasto Terreni (C.T.) del Comune di Dogliani, come segue:

C.F.: Comune censuario di Dogliani, foglio n. 8, particella n. 19, subalterno n. 2.

categoria:	A/4	classe:	2
indirizzo:	Via Generale Filippo Martinengo n. 38	consistenza:	7 vani
piano:	T-1	Rendita:	Euro 263,91

C.F.: Comune censuario di Dogliani, foglio n. 8, particella n. 19, subalterno n. 1.

categoria:	C/2	classe:	1
indirizzo:	Via Generale Filippo Martinengo n. 38	consistenza:	139 m ²
piano:	T	Rendita:	Euro 179,47

C.T.: Comune censuario di Dogliani, foglio n. 8, particella n. 19.

categoria:	Ente Urbano	classe:	-
indirizzo:	Via Generale Filippo Martinengo	consistenza:	624 m ²
note:	particella del C.T. corrispondente al C.F. alle particelle di cui al foglio n. 8, particella n. 19, sub. 2 e al foglio 8, particella n. 19, sub. 1		

C.T.: Comune censuario di Dogliani, foglio n. 8, particella n. 107.

categoria:	Prato	classe:	3
indirizzo:	-	superficie:	676 m ²
Rendita dominicale:	Euro 1,75	Rendita agraria:	Euro 1,75



B. STATO DI POSSESSO



Dagli accertamenti condotti fino al 09/12/2024 si è riscontrato che, relativamente agli immobili oggetto di pignoramento,,, (C.F.:), residente a,, risulta essere proprietari... per la quota di 1/1.

Con riferimento al sopralluogo effettuato in loco in data 01/10/2024 gli immobili in oggetto risultavano occupati da, dell'esecutat..., ... quale risultava ivi residente. A seguito di accertamenti eseguiti, alla data del 29/11/2024 presso gli immobili oggetto di pignoramento non risultavano più residenti.

Gli immobili oggetto di pignoramento, fino alla data del 09/12/2024, risultano liberi da contratti di locazione.





C. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

C1. VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

* DOMANDE GIUDIZIALI ED ALTRE TRASCRIZIONI: in base agli accertamenti condotti dal sottoscritto fino al 05/12/2024 non risulta altro rispetto a quanto già noto.

* ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI E CESSIONI DI CUBATURA: non risultano.

* DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE: dagli accertamenti condotti non sono emersi elaborati grafici all'interno delle pratiche edilizie rinvenute in quanto le stesse risultano di lieve entità e l'immobile risale a prima del 01/09/1967. La verifica sulle eventuali difformità urbanistico-edilizie è pertanto stata espletata con riferimento alle planimetrie catastali risultanti, risalenti al 07/10/1993 (come si suole fare in assenza di elaborati grafici e/o rilievi passati). Nell'ambito della suddetta verifica sono emerse alcune difformità urbanistico-edilizie consistenti in una differenza tra lo stato di fatto e quello risultante a catasto al 1993 (unico presente); tali difformità riscontrate sono riassumibili come di seguito:

- a) presenza, nella realtà, di una muratura presso il porticato aperto, con una porta e un portone, verso il cortile, senza che venga definito un nuovo vano in quanto privo di solaio;
- b) presenza, nella realtà, di un'ulteriore scala di collegamento tra i due piani, presso il porticato aperto;
- c) il locale ripostiglio risulta adibito a w.c.;
- d) la tramezzatura del locale ripostiglio di cui al precedente punto c) risulta leggermente differente rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.

* CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE AL CONIUGE: non risultano.

* ALTRI PESI O LIMITAZIONI D'USO: Dall'atto di compravendita del 22/06/2010, Notaio di, Rep. n. 9783, registrato a Mondovì il 24/06/2010, n. 2045, serie 1T, si evince che *“Gli immobili qui compravenduti sono trasferiti alla parte acquirente a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le accessioni e pertinenze, servitù attive e passive inerenti, usi, azioni e ragioni, con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza”*.

Analoga dicitura si riscontra dall'ispezione relativa all'atto di compravendita del 27/06/2002, Notaio di, Rep. n. 35203, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 28/06/2002 al registro generale n. 4408 e al registro particolare n. 3444, da cui si evince che *“Quanto formò oggetto di questo atto si trasferì a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovò alla data del rogito, con ogni diritto, azione, ragione, accessione, pertinenza, dipendenza e servitù”*.





Considerata la procedura adottata dall'Agenzia del Territorio per la compilazione delle domande di voltura e non essendo nota la nuova ditta e gli estremi dei decreti di trasferimento, le volture saranno compilate solamente alla conclusione delle procedure d'alienazione ed assegnazione e saranno a carico degli aggiudicatari.

Nel futuro Decreto di Trasferimento il lotto immobiliare verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, con le relative pertinenze, passaggi, accessori, servitù, nulla escluso.

Si precisa che le spese di registrazione saranno a carico delle Parti Aggiudicatari.

In assenza degli estremi del Decreto di Trasferimento, necessario per la compilazione delle note di trascrizione e delle note di cancellazione, le stesse saranno compilate successivamente alla pubblicazione del decreto di trasferimento.

C2. VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA

* ISCRIZIONI: oggetto di perizia risultano le seguenti *iscrizioni*:

- **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**, iscritta in data 25/06/2010, Registro Particolare: 730, Registro Generale: 5222, a favore di, con sede in, C.F., contro, (C.F.:), per € 120.000,00, di cui € 60.000,00 di capitale, gravante sugli immobili oggetto di pignoramento (C.F.: Foglio 8, particella 19, subalterni nn. 1 e 2; C.T.: Foglio 8, particelle 19 e 107).
(Atto Giudiziario del 22/06/2010, P.U., Rep. n. 9784/5874).

* TRASCRIZIONI: oggetto di perizia risultano le seguenti *trascrizioni*:

- **pignoramento immobiliare** come da verbale del Tribunale di Cuneo in data 11/06/2024, numero di repertorio 2111 a favore di, con sede in, C.F.: e contro, (C.F.:), residente a, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 17/07/2 al registro generale n. 5351 e al registro particolare n. 4453. Si precisa che la presente trascrizione grava solamente sui beni oggetto della presente relazione (C.F.: Foglio 8, particella 19, subalterni nn. 1 e 2; C.T.: Foglio 8, particelle 19 e 107).





Oltre alla suddetta trascrizione, relativamente agli immobili oggetto di perizia, risultano le ulteriori trascrizioni:

- **compravendita** come da atto notarile pubblico (Notaio di) in data 22/06/2010, numero di repertorio 9783/5873 a favore , , (C.F.:), per la quota di 1/1, e contro , , trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 25/06/2010 al registro generale n. 5221 e al registro particolare n. 3974.

* **DIFFORMITÀ CATASTALI:** non risultano particolari difformità catastali che necessitano di regolarizzazione ai fini della vendita. Si fa comunque presente che la planimetria catastale dell'abitazione non presenta l'ulteriore scala di collegamento tra i piani e la muratura presso il porticato aperto e presenta una lieve differenza nelle tramezzature del locale ripostiglio (adibito a w.c.). Le differenze riscontrate rappresentano quindi lievi modifiche e rientrano tra quelle difformità di scarsa rilevanza tra lo stato di fatto di un immobile e la sua configurazione catastale, considerato anche lo stato conservativo dell'immobile, per le quali non è obbligatorio presentare la dichiarazione di variazione catastale in quanto non viene definito alcun nuovo locale (circolare n. 2/2010 dell' Agenzia del Territorio).



**D. SPESE VARIE**

* IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE:

Non risultando immobili all'interno di un fabbricato condominiale, non sono stati forniti dati in merito.

* EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE:

Non risultando immobili all'interno di un fabbricato condominiale, non sono stati forniti dati in merito.

* EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI SCADUTE NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA:

Non risultando immobili all'interno di un fabbricato condominiale, non sono stati forniti dati in merito.

* ULTERIORI SPESE:

Non risultando immobili all'interno di un fabbricato condominiale, non sono stati forniti dati in merito.

* EVENTUALI CAUSE IN CORSO: non risultano.





E. PROVENIENZA



Gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Dogliani (CN), Via Generale Filippo Martinengo n. 38, di proprietà, per la quota di 1/1, (C.F.:), residente a, sono pervenuti allo stesso in forza del seguente titolo:

- atto di compravendita in data 22/06/2010, Notaio di, numero di repertorio 9783/5873, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 25/06/2010 al n. 5221 del registro generale e al n. 3974 del registro particolare.

Relativamente agli immobili oggetto di perizia di cui al C.F. al foglio 8, particella n. 19, sub. 2 (abitazione), al C.T. al foglio 8, particella n. 107 (terreno), nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, i proprietari che si sono susseguiti sono i seguenti:

-, (C.F.:), residente a, per la quota di 1/1; dati derivanti da atto di compravendita in data 22/06/2010, Notaio di, numero di repertorio 9783/5873, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 25/06/2010 al n. 5221 del registro generale e al n. 3974 del registro particolare;
-, (C.F.:), per la quota di 1/1; dati derivanti da atto di compravendita in data 27/06/2002, Notaio di, numero di repertorio 35203, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 28/06/2002 n. 3444;
-, (C.F.:), per la quota di 1/1.

Relativamente all'immobile oggetto di perizia di cui al C.F. al foglio 8, particella n. 19, sub. 1 (cantine), nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, i proprietari che si sono susseguiti sono i seguenti:

-, (C.F.:), residente a, per la quota di 1/1; dati derivanti da atto di compravendita in data 22/06/2010, Notaio di, numero di repertorio 9783/5873, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 25/06/2010 al n. 5221 del registro generale e al n. 3974 del registro particolare;





.....,
(C.F.:), per la quota di 1/1; dati derivanti da atto di compravendita in data 27/06/2002, Notaio di, numero di repertorio 35203, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 28/06/2002 n. 3445;

-
(C.F.:), per la quota di 1/2 e
....., (C.F.:), per la quota di 1/2.



F. PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITÀ URBANISTICA

Il fabbricato oggetto di perizia, ubicato a Dogliani (CN) in Via Generale Filippo Martinengo n. 38, catastalmente definito al C.F. al foglio 8, particella 19, subalterno n. 2 (abitazione, con cantina e porticato aperto) e al foglio 8, particella n. 19, subalterno n. 1 (cantine) è stato realizzato prima del 01/09/1967.

Gli altri immobili oggetto di perizia costituiscono aree pertinenziali (C.T.: foglio 8, particella 19), ovvero terreno (C.T.: foglio 8, particella 107) adiacente al fabbricato e al suo sedime.

F1. PRATICHE EDILIZIE

In base alle ricerche urbanistiche espletate presso gli uffici del Comune di Dogliani (CN) in data 29/11/2024, previa richiesta di accesso agli atti, relativamente al fabbricato oggetto di perizia, sono risultati i seguenti provvedimenti autorizzativi edilizi:

* Autorizzazione Edilizia n. 28/89 del 03/06/1989, prot. n. 1938, rilasciata dal Comune di Dogliani a... .., residente in, per manutenzione ordinaria del tetto con sostituzione di parte del manto di copertura, di listelli ed eventuali travi e canali di gronda [Allegato n. 2].

* Denuncia di Inizio Attività n. 139/02 del 16/07/2002, protocollata al n. 4922, (a volte identificata al prot. n. 4922 del 06/07/2002), a nome, per restauro e risanamento conservativo del fabbricato di civile abitazione mediante ripassatura del tetto con sostituzione di piccola orditura e dei coppi rotti o fatiscenti, sostituzione di alcune finestre esterne, tinteggiatura del prospetto verso il cortile interno e ripresa dell'intonaco, rifacimento dei pavimenti interni, tinteggiatura interna, sostituzione dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento con stufe a legna [Allegato n. 3]. All'interno della pratica comunale non sono stati rinvenuti elaborati grafici, né tanto meno il certificato di collaudo finale che attesti la conformità dei lavori eseguiti al progetto presentato (lo stato di conservazione dell'immobile, unitamente alla mancanza del collaudo finale della D.I.A., mette in dubbio l'effettiva esecuzione dei lavori previsti nella D.I.A. stessa).

Nell'ambito delle ricerche urbanistiche espletate **non è stato reperito alcun certificato di agibilità/abitabilità.**

F2. REGOLARITÀ URBANISTICA

In base a quanto riscontrato dalle ricerche urbanistiche espletate presso gli uffici comunali di Dogliani ed il sopralluogo effettuato, gli immobili in oggetto presentano alcune difformità rispetto allo stato risultante a catasto al 1993 (unico presente, non



essendo emersi dagli atti degli elaborati grafici relativi ad uno stato autorizzato, trattandosi di immobile ante 1967); tali difformità riscontrate sono riassumibili come di seguito:

- a) presenza, nella realtà, di una muratura presso il porticato aperto, con una porta e un portone, verso il cortile, senza che venga definito un nuovo vano in quanto privo di solaio;
- b) presenza, nella realtà, di un'ulteriore scala di collegamento tra i due piani, presso il porticato aperto;
- c) il locale ripostiglio è adibito a w.c.;
- d) la tramezzatura del locale ripostiglio di cui al precedente punto c) risulta leggermente differente rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.



Le suddette modifiche, intervenute successivamente all'unico ed ultimo stato risultante (catasto alla data del 07/10/1993), sono sanabili a livello comunale mediante la presentazione di una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), come disposto dall'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.; in seguito si dovrà provvedere all'aggiornamento di una planimetria catastale. Presumibilmente il costo per la presentazione della C.I.L.A. comporta una spesa di circa € 1.100,00, a cui devono aggiungersi € 1.000,00 di sanzione ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. il seguente aggiornamento della planimetria catastale comporta un ulteriore costo presumibilmente pari ad € 450,00. Il costo presunto per sanare le modifiche di cui ai punti precedenti ammonta quindi presumibilmente ad € 2.550,00.



F3. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In base alle ricerche eseguite sul SIPEE Piemonte (Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici) non sono risultati attestati di prestazione energetica per l'immobile oggetto di pignoramento. Il sottoscritto, come previsto nei quesiti sottoposti dal G.E., ha provveduto a redigere l'A.P.E. n. 2024 101208 0015 in data 28/12/2024, validità fino al 31/12/2025, classe energetica risultante F, relativamente all'immobile definito al C.F. del Comune di Dogliani al foglio 8, particella 19, subalterno 2 [Allegato n. 4].



G. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE**G1. DESCRIZIONE DETTAGLIATA**

Gli immobili oggetto della presente perizia, siti in Dogliani (CN), Via Generale Filippo Martinengo n. 38 e distinti al C.F. al foglio 8, particella 19, subalterni nn. 2 e 1 costituiscono un unico fabbricato e sono rappresentati rispettivamente da un'abitazione (con cantina di pertinenza) e cantine con un porticato esterno; l'immobile definito al C.T. al foglio 8, particella n. 19 è rappresentato dall'area pertinenziale dei suddetti fabbricati; l'immobile distinto al C.T. al foglio 8, particella 107 è rappresentato da un terreno adiacente ai suddetti immobili.

Il fabbricato in oggetto (C.F.: fg. 8, part. 19, subb. 1 e 2) presenta una forma ad L, si sviluppa su due piani fuori terra collegati da due scale esterne ed è accessibile da una traversa di Via Generale Filippo Martinengo. Siamo in presenza di uno stabile oggetto di costruzione anteriore al 01/09/1967; la struttura è costituita da murature portanti miste lapideo-laterizio, orizzontamenti in laterizio (volte) e misti acciaio-laterizio (voltini), tamponamenti in laterizio, tetto con struttura lignea e manto di copertura in coppi in laterizio e lattoneria in lamiera d'acciaio non più funzionale. Le facciate esterne del fabbricato risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione di alcune minime porzioni a vista.

L'immobile di cui al C.F., fg. 8, part. 19, sub. 2 è costituito da un'abitazione disposta su un unico livello (piano primo), una cantina al piano terreno e un porticato aperto sui due piani. L'abitazione è costituita da un corridoio, cinque camere, un disimpegno, un locale deposito, un bagno, un ripostiglio adattato a w.c. e due balconi. L'accesso all'abitazione avviene direttamente dal cortile, tramite due scale esterne, di cui la principale è posta sulla facciata dell'edificio e l'altra, più recente, presso il porticato aperto. L'altezza interna dell'abitazione è di circa 3,50 m, ad eccezione di alcuni locali che presentano controsoffittature, per lo più rudimentali, che definiscono attualmente altezze inferiori (ad esempio 2,78 m, 2,64 m). Internamente l'abitazione presenta pareti interamente intonacate e tinteggiate, ad eccezione delle pareti dei bagni, ove è presente un rivestimento in piastrelle di ceramica, e alcuni tratti scrostati a seguito del degrado. I solai sono misti in acciaio-laterizi (voltini), con presenza a tratti di controsoffittature rudimentali. La pavimentazione interna varia a seconda dei locali: piastrelle di ceramica nei bagni, in metà corridoio e in due locali, mattonelle similcotto in una stanza e in graniglia negli altri locali e nell'altra metà corridoio; relativamente ai rivestimenti si nota anche la presenza di uno zoccolino in ceramica presso le stanze con analogo pavimento, ad eccezione dei bagni; i davanzali sono assenti. I serramenti esterni sono per lo più in alluminio e in minima parte in legno, per lo più privi di oscuramenti e, ove presenti, caratterizzati da persiane esterne in legno; i serramenti interni sono in legno. I balconi non risultano pavimentati e i parapetti sono caratterizzati da ringhiere metalliche.

Dal punto di vista impiantistico l'unità immobiliare in oggetto dispone di una stufa a legna a servizio di una sola camera, che non garantisce idonee condizioni di sicurezza; sono presenti altre stufe a legna, non in funzione. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico. L'impianto elettrico, da un esame visuale durante il sopralluogo, pare rudimentale ed obsoleto. Non sono emerse dichiarazioni di conformità degli impianti.

Lo stato di conservazione del fabbricato abitativo risulta pessimo e manifesta numerosi degradi che necessitano di interventi importanti al fine di garantire l'agibilità dell'immobile.

Gli impianti non rispondono alle vigenti normative e non sono sufficienti semplici interventi di adeguamento degli stessi, ma ben sì un vero rifacimento. Per quanto riguarda l'impianto elettrico, secondo l'esperienza personale, considerato che in base al livello dell'impianto (base, standard o domotico), la serie dell'impianto (marca e modello degli elementi, qualità dell'impianto) e alla dimensione e tipologia degli ambienti, secondo i parametri CEI 64/8 un investimento per rifare l'impianto elettrico può variare tra i 65,00 €/mq e i 90,00 €/mq; ipotizzando di scegliere variabili basiche si può fissare il prezzo minore di 65,00 €/mq, da cui deriva una spesa ipotetica di circa 14.200,00 €, come di seguito esposto:

$$65,00 \text{ €/mq} \times 179,15 \text{ mq} = 11.644,75 \text{ €};$$

$$11.644,75 \text{ €} + 2.561,85 \text{ € (iva 22\%)} = 14.206,60 \text{ €} \longrightarrow 14.200,00 \text{ €}.$$

È importante precisare che si tratta solamente di una stima indicativa e che il costo effettivo dipenderà da numerosi fattori specifici secondo i tre aspetti anzidetti.

Per quanto concerne l'impianto termico, ipotizzando il rifacimento dell'impianto esistente, costituito da stufa a legna, ed il completamento dello stesso nella medesima tipologia, secondo l'esperienza personale, si ipotizza una spesa di circa 45,00 €/mq, da cui deriva una spesa ipotetica di circa 10.000,00 €, come di seguito esposto:

$$45,00 \text{ €/mq} \times 179,15 \text{ mq} = 8.061,75 \text{ €};$$

$$8.061,75 \text{ €} + 1.773,59 \text{ € (iva 22\%)} = 9.835,34 \text{ €} \longrightarrow 10.000,00 \text{ €}.$$

Per quanto riguarda l'impianto idrosanitario, ipotizzando il rifacimento dell'impianto esistente (apparecchiature sanitarie escluse), secondo l'esperienza personale, si ipotizza una spesa di circa 3.500,00 €, come di seguito esposto:

$$1.500,00 \text{ € (bagno)} + 900,00 \text{ € (cucina)} + 20\% \text{ (manodopera)} = 2.880,00 \text{ €};$$

$$2.880,00 \text{ €} + 633,60 \text{ €} = 3.513,60 \text{ €} \longrightarrow 3.500,00 \text{ €}.$$

Le cantine in oggetto (C.F.: fg. 8, part. 19, sub. 1) sono ubicate al piano terreno del fabbricato precedentemente descritto. Le strutture ed i tamponamenti sono in laterizio, gli orizzontamenti in laterizio (volte) o acciaio-laterizio (voltini), i pavimenti costituiti da battuti in cls, i serramenti in parte in legno, in parte in ferro e in parte sono

assenti; l'altezza media è pari a 3,00 m (leggermente variabili per volte e voltini). Lo stato di conservazione del fabbricato risulta inadeguato, proporzionato alla destinazione, manifestando degradi.

L'area di pertinenza (C.T.: foglio n. 8, particella n. 19) del suddetto fabbricato risulta in parte cortiliva (parte antistante, in facciata), con marciapiede in cls a ridosso del fabbricato prevalentemente non pavimentata, e in parte boscata (parte sul retro); tali aree non risultano recintate. L'accesso all'area cortiliva avviene da una traversa della strada comunale Via Generale Filippo Martinengo.

Il terreno oggetto di pignoramento (C.T.: foglio n. 8, particella n. 107) risulta boscato e non cintato.

Per una maggiore chiarezza si confronti il rilievo degli immobili [Allegato n. 5].

G2. DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non trattandosi di condominio non sussistono dotazioni condominiali.

G3. SUPERFICIE COMMERCIALE

Per poter effettuare una valutazione degli immobili oggetto di perizia si è definita la superficie commerciale [Allegato n. 6] dei medesimi in base al rilievo eseguito in loco durante il sopralluogo del 01/10/2024. Nel calcolo delle superfici commerciali è stato seguito il sistema di calcolo secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate); sono state considerate e sommate le misure relative alle seguenti aree:

- superficie utile netta calpestabile, per l'incidenza del 100%;
- muri perimetrali, per l'incidenza del 100%, fino allo spessore max di 50 cm;
- muri perimetrali in comune, per l'incidenza del 50%, fino allo spessore max di 25 cm;
- balconi, per l'incidenza del 25% (fino a 25,00 mq);
- portici, per l'incidenza del 35% (fino a 25,00 mq; l'eccedenza è calcolata al 10%);
- corti, per l'incidenza del 10% (fino a 25,00 mq; l'eccedenza è calcolata al 2%);
- giardini e aree di pertinenza di "ville e villini", per l'incidenza del 10% (fino a 25,00 mq; l'eccedenza è calcolata al 2%);
- locali accessori non collegati ai vani principali (altezza minima 1,50 m), per l'incidenza del 20%;



- cantine, non collegate ai vani principali (altezza minima 1,50 m), per l'incidenza del 20%.

Qui di seguito si riportano le definizioni urbanistiche relative alle destinazioni delle superfici commerciali precedentemente elencate, in riferimento all'anzidetto Codice delle Valutazioni Immobiliari.

Alloggio: insieme di ambienti destinati alla residenza di persone.

Balcone: struttura in aggetto dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestre (profondità max 1,40 m).

Portico: struttura a forma di galleria aperta almeno su un lato, posto al piano terra di un complesso edilizio, per lo più sorretta da pilastri, utilizzata come passaggio pedonale.

Corte: spazio aperto delimitato in tutto o in parte da edifici.

Giardino privato: area scoperta coltivata, annessa ad uno o più corpi di fabbrica, comune o di pertinenza esclusiva di una singola unità immobiliare, solitamente destinati ad uso privato.

Locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali: ambiente di uso esclusivo dell'unità immobiliare cui serve, ma non strutturalmente necessario per l'utilizzazione dei vani principali; può essere ubicato nello stesso fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, ma in un piano diverso da quello in cui sono situati i vani principali dell'abitazione stessa.

Cantina: locale costituente unità immobiliare urbana ovvero accessorio dell'unità principale, adibito a deposito.

Secondo quanto precedentemente disposto si è giunti quindi alla determinazione della superficie commerciale come di seguito esposto.

Immobili siti in Dogliani, Via Generale Filippo Martinengo n. 38

(C.F.: fg. 8, part. 19, sub. 1; fg. 8, part. 19, sub. 2; C.T.: fg. 8, part. 19; fg. 8, part. 107):

Locali	Superficie effettiva (mq)	Incidenze percentuali						
		100%	50%	35%	25%	20%	10%	2%
Abitazione (al lordo delle murature)	179,15	179,15						
Balconi	14,23				3,56			
Locali accessori non collegati ai vani principali (ex fienile)	35,62					7,12		
Cantine	218,14					43,63		

Portico	81,82			8,75			5,68	
Corte (pertinenza diretta)	624,00						2,50	11,98
Giardino (pertinenza indiretta)	676,00						2,50	13,02
		179,15	0,00	8,75	3,56	50,75	10,68	25,00
Superficie commerciale totale = 277,89 mq								

Si precisa che si è ritenuto più corretto considerare la superficie commerciale del terreno all'interno della superficie commerciale del lotto oggetto di vendita, al fine di avere una comparazione più omogenea con i prezzi di vendita di immobili simili, questi considerati anche con pertinenze e terreni adiacenti.

H. CRITERI ESTIMATIVI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima sintetico comparativo, per raffronto con beni simili della zona, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione e di tutte le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stimato, oltre evidentemente la particolare situazione in cui è effettuata la presente stima.

Un'opportuna indagine di mercato, presso professionisti ed operatori di settore nella zona, ha consentito di raccogliere le informazioni necessarie per aggiornare ed adeguare i valori e prezzi correntemente determinati sul mercato locale per immobili di civile abitazione situati nel Comune di Dogliani.

Non si è ritenuto attendibile il metodo analitico basato sulla capitalizzazione del reddito, poiché legato a variabili, quali il reddito dell'immobile ed il saggio di interesse, troppo opinabili e difficilmente individuabili nell'attuale situazione di mercato.

Poco significativo appare altresì il confronto e l'eventuale attualizzazione con i valori indicati nella "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate del primo semestre dell'anno 2024 per la Provincia di Cuneo – Comune di Dogliani – Fascia/zona: Centrale/Centro urbano – Codice di Zona B1 – Microzona catastale n. 1 del territorio comunale. Si precisa comunque che tali valori non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa, sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e in particolare allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea; l'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale non può che condurre ad indicazioni di valori di larga massima.

Ai fini della determinazione del prezzo sono state quindi considerate tutte le circostanze intrinseche ed estrinseche prendendo in esame in particolare:

- la posizione dell'immobile nel contesto urbano del luogo;
- la posizione dell'abitazione nel contesto in cui è inserita;
- la tipologia dell'abitazione in oggetto;
- le indagini sul mercato locale svolte e le informazioni tratte dagli operatori locali;
- il periodo di costruzione e lo stato di manutenzione dell'immobile edilizio.

Prima di procedere alla valutazione degli immobili oggetto di stima bisogna considerare la zona di riferimento ove questi sono localizzati. I suddetti immobili sono ubicati nel Comune di Dogliani (CN), Via Generale Filippo Martinengo n. 38; tale zona risulta prossima al centro abitato e abbastanza comoda ai servizi principali (850 m dalla scuola primaria, 900 m dalla scuola dell'infanzia, 1 km dalla scuola secondaria di primo grado, 1,4 km dal municipio, 1,1 km dalla farmacia, 1,1 km dalle banche più vicine, 500 m dal supermercato più vicino), comunque raggiungibili con veicoli privati ovvero a piedi in condizioni di sicurezza. Per quanto riguarda invece il territorio comunale in



generale, lo stesso è dotato dei principali servizi necessari, non lontano dai principali centri cittadini cuneesi (23 km da Mondovì, 22 km da Bra, 28 km da Alba, 48 km da Cuneo), né tantomeno dall'Autostrada A6 Torino-Savona (15 km dal casello di Carrù) e dall'Autostrada A33 Asti-Cuneo (16,5 km dal casello di Cherasco).

Il mercato immobiliare di tale zona risente di tali fattori e non risulta molto stabile, dato anche il periodo di difficoltà economica e di crisi del mercato immobiliare dell'ultimo decennio, seppur rivitalizzato negli ultimi anni, spronato dai bonus fiscali, che saranno comunque ridimensionati a inizio 2025. Lo stato generale degli immobili oggetto di perizia è pessimo, risultando necessarie ed indispensabili opere di ristrutturazione e rifacimento degli impianti. Per quanto riguarda gli immobili in esame bisogna oltretutto considerare le dimensioni che li caratterizzano, l'epoca di costruzione, la presenza di una corte privata, di altre aree di pertinenza, del terreno adiacente al fabbricato e la vicinanza al centro abitato di Dogliani, e quindi ai principali servizi di prima necessità.

Come già precedentemente esposto, per poter effettuare una valutazione degli immobili oggetto di perizia si è definita la superficie commerciale dei medesimi [Allegato n. 6], considerando le superfici come in precedenza esposto, secondo il sistema di calcolo del Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Si precisa che in ogni caso, pur essendo indicata la superficie ai soli fini pratici per il calcolo del valore del bene, il valore determinato dovrà intendersi a corpo e non a misura.

Nella valutazione dell'immobile sono compresi tutti quei diritti, azioni, ragioni ed oneri, accessioni e pertinenze, e comunque tutte le ragioni, azioni, comunioni e compartecipazioni relative agli immobili predetti, con particolare riferimento alle condizioni stabilite nell'atto di provenienza precedentemente citato.



I. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Innanzitutto si precisa che per la valutazione dei beni in esame si è optato di considerare un unico lotto in maniera tale da poter valutare un unico corpo costituito dall'abitazione e dalle cantine con le relative pertinenze.

Le indagini di mercato immobiliare relative al Comune di Dogliani effettuate dal sottoscritto CTU hanno condotto a definire un prezzo medio per l'unità abitativa ivi localizzata, considerata l'ubicazione, la grandezza, il periodo di edificazione, nonché le finiture e lo stato di conservazione, pari a circa 240,00 €/m².

Considerando tali valori immobiliari si ricava il seguente importo relativo all'immobile oggetto della perizia in esame:

- **ABITAZIONE** sita in Dogliani, Via Generale Filippo Martinengo n. 38, con cantine, pertinenze e terreno adiacente (C.F.: foglio 8, particella 19, subalterno 1; foglio 8, particella 19, subalterno 2; C.T.: foglio 8, particella 19; foglio 8, particella 107):

superficie commerciale:	277,89 m ² ;
costo medio di mercato:	240,00 €/m ²
277,89 m² x 240,00 €/m² = 66.693,60 €.	

- **TOTALE ABITAZIONE + CANTINE + PERTINENZE + TERRENO: 66.693,60 €**

È inoltre necessario scorporare le spese ipotizzate per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, le quali sommano a circa 2.550,00 €.

La valutazione complessiva degli immobili è quindi definita come segue:

$$66.693,60 € - 2.550,00 € = 64.143,60 €.$$

Le spese ipotizzate per il rifacimento degli impianti non vengono scorporate in quanto con il metodo di stima sintetico comparativo adottato sono stati considerati immobili simili e dalle medesime caratteristiche, anche impiantistiche (ruderi).

La valutazione complessiva degli immobili in oggetto, arrotondata, risulta quindi la seguente:

Valore complessivo [LOTTO UNICO]: 64.000,00 €

Alla luce dei suddetti elementi si ritiene che la valutazione relativa agli immobili oggetto di stima, siti in Dogliani (CN), Via Generale Filippo Martinengo n. 38, definiti al C.F. al foglio n. 8, particella n. 19, subalterni nn. 1 e 2, al C.T. al foglio n. 8, particella n. 19 e al foglio 8, particella n. 107, di proprietà per la quota di 1/1, possa essere la seguente:



gli immobili in oggetto, considerati come lotto unico, possono essere collocati sul mercato alla somma complessiva di Euro 64.000,00 (diconsi Euro sessantaquattromila/00).

La valutazione è riferita ai beni considerati come unico lotto; inoltre, nella stima non sono compresi gli arredi e il materiale mobile vario presente in occasione del sopralluogo.



**J. RIEPILOGO E CONCLUSIONI**

Lo scrivente CTU, tenuto conto dei parametri di valutazione precedentemente esposti, ritiene di stimare gli immobili in oggetto di cui al:

LOTTO UNICO

Immobili siti in Comune di Dogliani (CN), Via Generale Filippo Martinengo n. 38, costituiti da:

- proprietà per la quota di 1/1 su un'unità abitativa con cantina e portico aperto definita al C.F. al foglio n. 8, particella n. 19, subalterno n. 2, su cantine definite al C.F. al foglio n. 8, particella n. 19, subalterno n. 1, sulla pertinenza definita al C.T. al foglio n. 8, particella n. 19, e sul terreno adiacente definito al C.T. al foglio n. 8, particella n. 107;

TOTALE VALORE: € 64.000,00
(diconsi euro sessantaquattromila/00)





La presente relazione si compone di 28 pagine dattiloscritte, inclusa la presente, oltre all'allegato riassuntivo A, e dei seguenti allegati:

- | | |
|-------------|--|
| ALLEGATO 1 | ESTRATTO P.R.G.C. DEL COMUNE DI DOGLIANI – TAV. 2.1; |
| ALLEGATO 2 | AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 28/89 DEL 03/06/1989; |
| ALLEGATO 3 | DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 139/02 DEL 16/07/2002; |
| ALLEGATO 4 | ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA; |
| ALLEGATO 5 | RILIEVO DELLE UNITA' IMMOBILIARI; |
| ALLEGATO 6 | CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI; |
| ALLEGATO 7 | ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE; |
| ALLEGATO 8 | PLANIMETRIE CATASTALI; |
| ALLEGATO 9 | VISURE CATASTALI STORICHE; |
| ALLEGATO 10 | CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 2024-58 DEL 16/12/2024; |
| ALLEGATO 11 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA |

La presente perizia è stata depositata in via telematica.



....., sabato 28 dicembre 2024



Il C.T.U.



K. ALLEGATO RIASSUNTIVO A**LOTTO UNICO****K1. DESCRIZIONE SINTETICA DEGLI IMMOBILI**

Fabbricato con forma ad L che si sviluppa su due piani fuori terra collegati da due scale esterne, accessibile da una traversa di Via Generale Filippo Martinengo, edificato prima del 01/09/1967; la struttura è costituita da murature portanti miste lapideo-laterizio, orizzontamenti in laterizio (volte) e misti acciaio-laterizio (voltini), tamponamenti in laterizio, tetto con struttura lignea e manto di copertura in coppi in laterizio, lattonerie in lamiera d'acciaio non più funzionali. Le facciate esterne del fabbricato risultano intonacate e tinteggiate, ad eccezione di alcune minime porzioni a vista. Il fabbricato è costituito da un'abitazione disposta su un unico livello (piano primo), cantine al piano terreno e un porticato aperto sui due piani.

L'abitazione è costituita da un corridoio, cinque camere, un disimpegno, un locale deposito, un bagno, un ripostiglio adattato a w.c. e due balconi. L'accesso avviene direttamente dal cortile, tramite due scale esterne. L'altezza interna è di circa 3,50 m, ad eccezione di alcuni locali che presentano controsoffittature che definiscono altezze inferiori. Internamente le pareti sono intonacate e tinteggiate; i bagni presentano un rivestimento in piastrelle di ceramica. I solai sono misti in acciaio-laterizio (voltini), con presenza a tratti di controsoffittature rudimentali. La pavimentazione interna è varia e non omogenea: piastrelle di ceramica, mattonelle similcotto e in graniglia; i davanzali sono assenti. I serramenti esterni sono per lo più in alluminio e in minima parte in legno, per lo più privi di oscuramenti e, ove presenti, caratterizzati da persiane esterne in legno; i serramenti interni sono in legno. I balconi non sono pavimentati e i parapetti sono caratterizzati da ringhiere metalliche. L'unità immobiliare dispone di una stufa a legna che non garantisce idonee condizioni di sicurezza; per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico. L'impianto elettrico è rudimentale ed obsoleto. Gli impianti non rispondono alle vigenti normative e non sono sufficienti semplici interventi di adeguamento degli stessi, ma ben sì un vero rifacimento. Lo stato di conservazione del fabbricato abitativo risulta pessimo e manifesta numerosi degradi che necessitano di interventi importanti al fine di garantire l'agibilità dell'immobile.

Le cantine sono ubicate al piano terreno del fabbricato precedentemente descritto. Le strutture sono miste lapideo-laterizio, i tamponamenti in laterizio, gli orizzontamenti in laterizio (volte) o acciaio-laterizio (voltini), i pavimenti sono costituiti da battuti in cls, i serramenti in parte in legno, in parte in ferro e in parte sono assenti; l'altezza media è pari a 3,00 m. Lo stato di conservazione del fabbricato risulta inadeguato, proporzionato alla destinazione, manifestando degradi.

L'area di pertinenza del suddetto fabbricato risulta in parte cortiliva (parte antistante, in facciata) e in parte boscata (parte sul retro); le aree non sono recintate.



Il terreno risulta adiacente al fabbricato precedentemente descritto, è boscato e non è cintato.

Superficie commerciale complessiva: 277,89 m².

K2. DATI CATASTALI

- Abitazione:

Comune censuario di Dogliani (D314)

Catasto Fabbricati: foglio n. 8, particella n. 19, subalterno n. 2;

Categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, Rendita 263,91 €;

Via Generale Filippo Martinengo n. 38, piano T-1.

- Cantine:

Comune censuario di Dogliani (D314)

Catasto Fabbricati: foglio n. 8, particella n. 19, subalterno n. 1;

Categoria C/2, classe 1, consistenza 139 m², Rendita 179,47 €;

Via Generale Filippo Martinengo n. 38, piano T.

- Area pertinenziale:

Comune censuario di Dogliani (D314)

Catasto Terreni: foglio n. 8, particella n. 19;

Categoria EU (ente urbano), consistenza 624 m², Rendita -;

Via Generale Filippo Martinengo n. 38;

(particella al C.T. corrispondente alle particelle 19, subb. nn. 1 e 2 del foglio 8 del C.F.).

- Terreno:

Comune censuario di Dogliani (D314)

Catasto Terreni: foglio n. 8, particella n. 107;

Categoria P (prato), consistenza 676 m²;

Rendita dominicale 1,75 €, Rendita agraria 1,75 €.

K3. COERENZE

Coerenze dell'immobile abitativo al foglio 8, particella 19, sub. 2 del C.F. del Comune di Dogliani: fg. 8, part. 288 e fg. 8, part. 294 a nord; fg. 8, part. 91 ad ovest; fg. 8, part. 107 (di proprietà) a sud; fg. 8, part. 1332 e fg. 8, part. 1331 ad est.

Coerenze delle cantine di cui al foglio 8, particella 19, sub. 1 del C.F. del Comune di Dogliani: fg. 8, part. 288 e fg. 8, part. 294 a nord; fg. 8, part. 91 ad ovest; fg. 8, part. 107 (di proprietà) a sud; fg. 8, part. 1332 e fg. 8, part. 1331 ad est.

Coerenze dell'area pertinenziale di cui al foglio 8, particella 19 del C.T. del Comune di Dogliani: fg. 8, part. 288 e fg. 8, part. 294 a nord; fg. 8, part. 91 ad ovest; fg. 8, part. 107 (di proprietà) a sud; fg. 8, part. 1332 e fg. 8, part. 1331 ad est.

Coerenze del terreno di cui al foglio n. 8, particella n. 107 del C.T. del Comune di Dogliani: fg. 8, part. 19 (di proprietà) a nord; fg. 8, part. 91 e fg. 8, part. 11 ad ovest; fg. 8, part. 13 a sud; fg. 8, part. 1331 e fg. 8, part. 16 ad est.

K4. PERTINENZA

Il lotto è costituito dalla piena proprietà (quota di 1/1).

Dall'atto di compravendita del 22/06/2010, Notaio di, Rep. n. 9783, registrato a Mondovì il 24/06/2010, n. 2045, serie 1T, si evince che *“Gli immobili qui compravenduti sono trasferiti alla parte acquirente a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le accessioni e pertinenze, servitù attive e passive inerenti, usi, azioni e ragioni, con tutti i diritti e gli obblighi quali risultano dai titoli di provenienza”*.

K5. COMPROPRIETARI

Non risultano

K6. PROVENIENZA

Atto di compravendita in data 22/06/2010, Notaio di, numero di repertorio 9783/5873, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Mondovì in data 25/06/2010 al n. 5221 del registro generale e al n. 3974 del registro particolare.

K7. SITUAZIONE URBANISTICA

* Autorizzazione Edilizia n. 28/89 del 03/06/1989, prot. n. 1938, rilasciata dal Comune di Dogliani per manutenzione ordinaria del tetto con sostituzione di parte del manto di copertura, di listelli ed eventuali travi e canali di gronda.

* Denuncia di Inizio Attività n. 139/02 del 16/07/2002, protocollata al n. 4922, (a volte identificata al prot. n. 4922 del 06/07/2002), per restauro e risanamento conservativo del fabbricato di civile abitazione mediante ripassatura del tetto con sostituzione di piccola orditura e dei coppi rotti o fatiscenti, sostituzione di alcune finestre esterne, tinteggiatura del prospetto verso il cortile interno e ripresa dell'intonaco, rifacimento dei pavimenti interni, tinteggiatura interna, sostituzione dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento con stufe a legna. All'interno della pratica comunale non sono stati rinvenuti elaborati grafici, né tanto meno il

certificato di collaudo finale che attesti la conformità dei lavori eseguiti al progetto presentato.

Non è stato reperito alcun certificato di agibilità/abitabilità.

Gli immobili in oggetto presentano alcune difformità rispetto allo stato risultante a catasto al 1993 (unico presente, non essendo emerso dagli atti alcun elaborato grafico relativo ad uno stato autorizzato, trattandosi di immobile ante 1967), come di seguito riassumibili:

- a) presenza, nella realtà, di una muratura presso il porticato aperto, con una porta e un portone, verso il cortile, senza che venga definito un nuovo vano in quanto privo di solaio;
- b) presenza, nella realtà, di un'ulteriore scala di collegamento tra i due piani, presso il porticato aperto;
- c) il locale ripostiglio è adibito a w.c.;
- d) la tramezzatura del locale ripostiglio di cui al precedente punto c) risulta leggermente differente rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.

K8. STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano in proprietà della parte eseguita per la quota di 1/1.

Allo stato attuale gli immobili in oggetto non risultano occupati.

Allo stato attuale sugli immobili non risultano contratti di affitto o simili.

K9. VALORE DI STIMA

Il valore dei beni immobiliari oggetto di pignoramento, considerato a corpo, decurtato delle spese necessarie per i ripristini e regolarizzazioni, ammonta ad € 64.000,00 (diconsi Euro sessantaquattromila/00).