

TRIBUNALE DI CUNEO

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**  
**Immobili in Cuneo**

**il tecnico**  
**timbro e firma**



**il Curatore:**  
**Dott. Monica Garro**



Marco Spirito Viale ARCHITETTO  
corso G. Giolitti n° 25  
12100 Cuneo  
tel. e fax 0171631891  
msviale66@gmail.com

**riservato alla cancelleria**



**Cuneo, 08/05/2024**

TRIBUNALE DI CUNEO

INDICE

01. PREMESSA	2
02. SOPRALLUOGO E INDAGINI PRELIMINARI	2
03. LOTTI IMMOBILIARI	2
04. DATI CATASTALI	3
05. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	4
06. COERENZE DEGLI IMMOBILI	7
07. URBANISTICA	8
08. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	9
09. GRAVAMI E IPOTECHE	10
10. REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE	18
11. SUPERFICI PER IL CALCOLO DEL VALORE VENALE	21
12. VALUTAZIONE DEI LOTTI IMMOBILIARI	22
19. CONCLUSIONE	23
20. NOTE ED ELENCO ALLEGATI	24
ALLEGATI	<i>A seguire</i>

## RELAZIONE TECNICA DI STIMA

### 1 – PREMESSA

In esecuzione dell'incarico conferito dalla Curatrice fallimentare Dott.sa Monica Garro per il Fallimento n° 14/2020, il sottoscritto Arch. Marco Spirito Viale, nato a Cuneo il 11 febbraio 1966 e ivi residente, con studio tecnico a Cuneo in Corso G. Giolitti n° 25, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Cuneo al n° 910, espone la seguente relazione tecnica per la determinazione del valore degli immobili, elencando le formalità pregiudizievoli trascritte che colpiscono i beni in oggetto, come appurato con indagine presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Cuneo.

### 2 – SOPRALLUOGO E INDAGINI PRELIMINARI

Si sono effettuati sopralluoghi per l'accesso ai luoghi, si sono visitati i locali, effettuate alcune fotografie e rilievi, verificando la consistenza degli immobili, il loro stato e grado di manutenzione.

All'allegato n. 1 la documentazione fotografica.

### 3 – LOTTI IMMOBILIARI

Tenuto conto della localizzazione territoriale, della morfologia e delle caratteristiche architettoniche degli immobili, nonché del mercato immobiliare, per alienare convenientemente i beni si ritiene utile formare due lotti.

Il tutto come di seguito individuato negli atti catastali.

**LOTTO A**

IMMOBILE IN CUNEO:

1. Catasto Fabbricati, foglio 78, particella 70, subalterno 5, Via Mellana n. 5, piano S1-S2-T, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 16,5 vani, rendita catastale 2.002,56 €.

L'unità immobiliare si estende anche al piano primo come indicato nella planimetria catastale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

DITTA:

-

IMMOBILE IN CUNEO

2. Catasto Fabbricati, foglio 78, particella 70, subalterno 8, Via Mellana n. 5, piano S2, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 208 mq, rendita catastale 730,48 €.

DITTA:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

IMMOBILE IN CUNEO

3. Catasto Terreni, foglio 78, particella 907, qualità seminativo irriguo arboreo, classe 1, superficie 170 mq, reddito dominicale 1,67 €, reddito agrario 0,88 €.

DITTA:

-

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO B**

IMMOBILI IN CUNEO

1. Catasto Fabbricati, foglio 90, particella 858, subalterno 10, Via Statuto n. 6, piano T, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita catastale 54,38 €.

DITTA:

-

IMMOBILI IN CUNEO:

2. Catasto Fabbricati, foglio 90, particella 857, subalterno 31, Via Statuto n. 6bis, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 24 mq, rendita catastale 44,62 €.

DITTA:

-

All'allegato n. 2 le visure catastali.

**5 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI****LOTTO A****ABITAZIONE IN VIA MELLANA, 5 – P.LLA 70, SUB. 5**

Trattasi di appartamento su quattro piani: piano secondo interrato, piano primo interrato, piano terra (rialzato) e piano primo. Il collegamento fra i quattro piani avviene tramite vano scala comune. Il piano primo seminterrato, terreno e primo sono anche collegati con scala interna.

L'immobile è situato a Cuneo (CN) in via Mellana n. 5. Il fabbricato nel quale

è localizzata l'unità è di tipo condominiale con tre piani fuori terra e due interrati. Il fabbricato è caratterizzato da telai in calcestruzzo armato con chiusure in laterizio. Il tetto è a padiglione ed è realizzato in latero cemento con manto di copertura in tegole. Sul tetto sono presenti pannelli fotovoltaici o solari.

L'immobile è così composto:

A piano secondo interrato da due locali cantina e due locali centrale termica;

A piano primo seminterrato da locale tavernetta, guardaroba, lavanderia, ripostiglio, stileria, bagno e ingresso;

A piano terreno da locale cucina, pranzo, sala, camera, due bagni, due ripostigli, ingresso, due disimpegni, balcone e terrazzo.

A piano primo da locale cucina, tre camere, tre bagni, ingresso e due balconi.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera mentre quelli interni in legno. Il serramento d'accesso è un portoncino blindato.

I pavimenti sono in legno o piastrelle in base al locale.

Il locali bagno e la cucina sono parzialmente rivestiti verticalmente in ceramica.

I locali sono tinteggiati.

I sanitari sono di tipo corrente.

L'impianto di riscaldamento è autonomo. Gli impianti risultano da verificare per la conformità alla normativa vigente.

I locali a piano secondo seminterrato sono caratterizzati con serramenti in ferro e pavimento in battuto cementizio.

L'immobile è in normale stato di manutenzione.

**AUTORIMESSA IN VIA MELLANA, 5 – P.LLA 70, SUB. 8**

Trattasi di autorimessa comune a piano primo sotterraneo.

L'immobile è situato a Cuneo (CN) in via Mellana n. 5. Il fabbricato nel quale

è localizzata l'unità è di tipo condominiale con tre piani fuori terra e due interrati. Il fabbricato è caratterizzato da telai in calcestruzzo armato con chiusure in laterizio. Il tetto è a padiglione ed è realizzato in latero cemento con manto di copertura in tegole.

Il l'autorimessa è caratterizzato da un unico ampio locale con serramenti esterni in ferro e pavimento in battuto cementizio.

L'immobile è in normale stato di manutenzione.

### **SEMINATIVO IRRIUO ARBOREO - P.LLA 907**

Trattasi di terreno destinato a corte della particella 70 del medesimo foglio.

Detta area risulta ai fini edilizi esaurita in quanto le sue caratteristiche edificatorie sono state utilizzate per la costruzione del fabbricato censito al mappale 70 del medesimo foglio.

Sul lato Nord e Est la particella è recintata con siepe.

### **LOTTO B**

#### **DEPOSITO IN VIA STATUTO, 6bis – P.LLA 857, SUB. 31**

Trattasi di deposito a piano primo sotterraneo.

L'immobile è situato a Cuneo (CN) in via Statuto n. 6bis. Il fabbricato nel quale è localizzata l'unità è di tipo condominiale con sette piani fuori terra e uno interrato. Il fabbricato è caratterizzato da telai in calcestruzzo armato con chiusure in laterizio. Il tetto è a due falde inclinate ed è realizzato in latero cemento con manto di copertura in tegole.

Il deposito è caratterizzato da un unico locale con serramento d'accesso in ferro, serramenti esterni (finestre) in legno e vetro e pavimento in battuto cementizio.

L'immobile è in scarso stato di manutenzione.

#### **AUTORIMESSA IN VIA STATUTO, 6 – P.LLA 858, SUB. 10**

Trattasi di autorimessa a piano terreno.

L'immobile è situato a Cuneo (CN) in via Statuto n. 6. Il fabbricato nel quale è localizzata l'unità è un basso fabbricato a destinazione autorimesse a servizio del condominio in via Statuto n. 6bis.

Non è stato possibile accedere all'immobile.

All'allegato n. 1 la documentazione fotografica.

## 6 – COERENZE DEGLI IMMOBILI

Si specificano i seguenti confini secondo gli orientamenti cardinali.

### **LOTTO A**

#### **ABITAZIONE IN VIA MELLANA, 5 – P.LLA 70, SUB. 5**

A piano secondo sotterraneo a Nord, Ovest e Sud terrapieno sotto area comune e ad Est con altra unità immobiliare urbana e ingresso cantine.

A piano primo seminterrato a Nord, Ovest e Sud terrapieno sotto area comune e ad Est con altra unità immobiliare urbana e vano scala.

A piano terreno a Nord, Ovest e Sud con area comune e ad Est con altra unità immobiliare urbana e vano scala.

A piano primo a Nord, Ovest e Sud vuoto su area comune e ad Est con altra unità immobiliare urbana e vano scala.

#### **AUTORIMESSA IN VIA MELLANA, 5 – P.LLA 70, SUB. 8**

A piano secondo sotterraneo a Nord, Est e Sud terrapieno sotto area comune e ad Est con altra unità immobiliare urbana, vano scala e ingresso cantine comune.

#### **SEMINATIVO IRRIUO ARBOREO - P.LLA 907**

A Nord con particella 907, ad Est con la particella 71, a Sud e ad Ovest con la particella 70.

## **LOTTO B**

### **DEPOSITO IN VIA STATUTO, 6bis – P.LLA 857, SUB. 31**

A Nord terrapieno sotto area condominiale, ad Est con altra unità immobiliare urbana, ad Sud con corridoio carraio comune e a Ovest con rampa d'accesso carraio.

### **AUTORIMESSA IN VIA STATUTO, 6 – P.LLA 858, SUB. 10**

A Nord con cortile condominiale, ad Est con altra unità immobiliare urbana, a Sud con la particella 158 (capannone) ed a Ovest con altra unità immobiliare urbana.

All'allegato n. 3 la mappa catastale.

All'allegato n. 4 le planimetrie catastali.

All'allegato n. 5 l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni.

## **7 – URBANISTICA**

## **LOTTO A**

Tutti gli immobili del lotto A sono localizzati in zona urbanistica **TC3 –TC3a**:

*“Tipologia a villa isolata al centro del lotto o allineata su strada e del sistema storico di Viale Angeli”*. Normata dall'articolo 41 delle Norme Tecniche di Attuazione del comune di Cuneo.

L'area nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ricade in

**Classe I:** *“Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l'adozione di modesti accorgimenti tecnici”*.

L'area ricade in **classe acustica 2**.

**LOTTO B****DEPOSITO IN VIA STATUTO, 6bis – P.LLA 857, SUB. 31**

La particella è localizzata in zona urbanistica **TS4 – A11**: *“Tessuti di espansione novecentesca – Palazzi e case edificate dal II° dopoguerra”*. Normata dall’articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del comune di Cuneo.

L’area nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ricade in **Classe I**: *“Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l’adozione di modesti accorgimenti tecnici”*.

L’area ricade in **classe acustica 3**.

**AUTORIMESSA IN VIA STATUTO, 6 – P.LLA 858, SUB. 10**

La particella è localizzata in zona urbanistica **TS4 – AF**: *“Tessuti di espansione novecentesca – Bassi fabbricati pertinenziali integrati negli isolati”*. Normata dall’articolo 32 delle Norme Tecniche di Attuazione del comune di Cuneo.

L’area nella carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ricade in **Classe I**: *“Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica, edificabili con l’adozione di modesti accorgimenti tecnici”*.

L’area ricade in **classe acustica 3**.

L’area è sottoposta al parere della Commissione Locale Paesaggio (CLP) con sigla A! CENTRO STORICO ai sensi dell’art. 49 L.R. 56/77.

All’allegato n. 6 l’estratto di Piano Regolatore Generale Comunale.

**8 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Gli immobili non sono stati sottoposti al calcolo di attribuzione della prestazione energetica (Attestati di Prestazione Energetica APE).

Le ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare hanno evidenziato la presenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**LOTTO A**

**ABITAZIONE IN VIA MELLANA, 5 – P.LLA 70, SUB. 5**

1. TRASCRIZIONE del 22/03/1988 - Registro Particolare 1695 Registro Generale 2155. Pubblico ufficiale PAROLA CESARE Repertorio 15031 del 24/02/1988. ATTO TRA VIVI – DIVISIONE;
2. ISCRIZIONE del 12/02/2014 - Registro Particolare 129 Registro Generale 1340. Pubblico ufficiale MARENGO PAOLO Repertorio 24060/7954 del 07/02/2014. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
3. TRASCRIZIONE del 07/12/2022 - Registro Particolare 10215 Registro Generale 12944. Pubblico ufficiale GROSSO IVO Repertorio 98693/25844 del 24/11/2022. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO;

**AUTORIMESSA IN VIA MELLANA, 5 – P.LLA 70, SUB. 8**

1. TRASCRIZIONE del 22/03/1988 - Registro Particolare 1695 Registro Generale 2155. Pubblico ufficiale PAROLA CESARE Repertorio 15031 del 24/02/1988. ATTO TRA VIVI – DIVISIONE;
2. TRASCRIZIONE del 24/01/2002 - Registro Particolare 697 Registro Generale 814. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 54/1304 del 11/10/2001. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
3. TRASCRIZIONE del 29/07/2011 - Registro Particolare 6296 Registro Generale 8168. Pubblico ufficiale PAROLA CESARE Repertorio

61494/24425 del 27/07/2011. ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACQUISTO DI LEGATO;

4. TRASCRIZIONE del 15/02/2012 - Registro Particolare 1711 Registro  
Generale 2018. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO  
Repertorio 1880/9990 del 21/11/2011. ATTO PER CAUSA DI MORTE  
- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

5. TRASCRIZIONE del 23/01/2013 - Registro Particolare 771 Registro  
Generale 952. Pubblico ufficiale GARELLI DANILA Repertorio  
33516/8745 del 31/12/2012. ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

6. TRASCRIZIONE del 13/02/2013 - Registro Particolare 1242 Registro  
Generale 1539. Pubblico ufficiale GARELLI DANILA Repertorio  
33516 del 31/12/2012. ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

7. TRASCRIZIONE del 14/02/2013 - Registro Particolare 1279 Registro  
Generale 1579. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO  
Repertorio 1935/9990 del 19/11/2012. ATTO PER CAUSA DI MORTE  
- CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

8. TRASCRIZIONE del 13/04/2021 - Registro Particolare 3102 Registro  
Generale 3891. Pubblico ufficiale ARANITI MARIAGRAZIA  
Repertorio 10244/8202 del 01/04/2021. ATTO TRA VIVI -  
COMPRAVENDITA;

9. TRASCRIZIONE del 07/12/2022 - Registro Particolare 10215  
Registro Generale 12944. Pubblico ufficiale GROSSO IVO Repertorio  
98693/25844 del 24/11/2022. ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO;

**SEMINATIVO IRRIUO ARBOREO - P.LLA 907**

1. TRASCRIZIONE del 15/02/2012 - Registro Particolare 1711 Registro Generale 2018. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1880/9990 del 21/11/2011. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 13/02/2013 - Registro Particolare 1242 Registro Generale 1539. Pubblico ufficiale GARELLI DANILA Repertorio 33516 del 31/12/2012. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';
3. TRASCRIZIONE del 14/02/2013 - Registro Particolare 1279 Registro Generale 1579. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1935/9990 del 19/11/2012. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
4. TRASCRIZIONE del 13/04/2021 - Registro Particolare 3102 Registro Generale 3891. Pubblico ufficiale ARANITI MARIAGRAZIA Repertorio 10244/8202 del 01/04/2021. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
5. TRASCRIZIONE del 07/12/2022 - Registro Particolare 10215 Registro Generale 12944. Pubblico ufficiale GROSSO IVO Repertorio 98693/25844 del 24/11/2022. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO;

**LOTTO B****DEPOSITO IN VIA STATUTO, 6bis – P.LLA 857, SUB. 31**

1. TRASCRIZIONE del 07/12/2022 - Registro Particolare 10215 Registro Generale 12944. Pubblico ufficiale GROSSO IVO Repertorio 98693/25844 del 24/11/2022. ATTO PER CAUSA DI MORTE -

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO;

**AUTORIMESSA IN VIA STATUTO, 6 – P.LLA 858, SUB. 10**

1. TRASCRIZIONE del 13/03/1998 - Registro Particolare 1745 Registro Generale 2128. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 58/1211 del 08/01/1998. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
2. TRASCRIZIONE del 20/09/1999 - Registro Particolare 7888 Registro Generale 10008. Pubblico ufficiale DRAGO RENATO Repertorio 60318 del 01/09/1999. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
3. TRASCRIZIONE del 08/02/2001 - Registro Particolare 965 Registro Generale 1208. Pubblico ufficiale BOLLATI FRANCO Repertorio 179104/17829 del 25/01/2001. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
4. TRASCRIZIONE del 08/07/2002 - Registro Particolare 4518 Registro Generale 5919. Pubblico ufficiale SAROLDI ALDO Repertorio 99342 del 11/06/2002. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
5. TRASCRIZIONE del 16/01/2003 - Registro Particolare 388 Registro Generale 483. Pubblico ufficiale SAROLDI ALDO Repertorio 103329 del 13/01/2003. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
6. TRASCRIZIONE del 21/07/2003 - Registro Particolare 5852 Registro Generale 7594. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 28/1326 del 28/10/2002. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
7. TRASCRIZIONE del 15/11/2005 - Registro Particolare 8378 Registro Generale 11319. Pubblico ufficiale GROSSO IVO Repertorio 77286/14623 del 10/11/2005. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

8. TRASCRIZIONE del 22/03/2006 - Registro Particolare 1944 Registro Generale 2775. Pubblico ufficiale SAROLDI ALDO Repertorio 120441/12594 del 09/03/2006. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

9. TRASCRIZIONE del 19/10/2006 - Registro Particolare 8029 Registro Generale 10810. Pubblico ufficiale RENAUDO GIUSEPPE Repertorio 39212 del 04/10/2006. ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO;

10. TRASCRIZIONE del 19/05/2007 - Registro Particolare 3964 Registro Generale 5582. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 57/1412 del 22/02/2007. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

11. TRASCRIZIONE del 19/09/2007 - Registro Particolare 7118 Registro Generale 9978. Pubblico ufficiale BIRONE GERMANO Repertorio 42651/33225 del 14/09/2007. ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

12. TRASCRIZIONE del 13/03/2008 - Registro Particolare 2233 Registro Generale 2823. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 35/1433 del 31/12/2007. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

13. TRASCRIZIONE del 14/05/2008 - Registro Particolare 4101 Registro Generale 5234. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1/1439 del 18/03/2008. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

14. TRASCRIZIONE del 13/10/2008 - Registro Particolare 8128 Registro Generale 10599. Pubblico ufficiale TRIPOLI VALERIO Repertorio 9153/5011 del 01/10/2008. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA';

15. TRASCRIZIONE del 29/04/2009 - Registro Particolare 3321 Registro Generale 4049. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 45/472 del 22/12/2008. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

16. TRASCRIZIONE del 16/06/2009 - Registro Particolare 4511 Registro Generale 5598. Pubblico ufficiale SAROLDI ALDO Repertorio 122153/13883 del 29/05/2009. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE;

17. TRASCRIZIONE del 12/05/2010 - Registro Particolare 3583 Registro Generale 4553. Pubblico ufficiale GROSSO IVO Repertorio 83175/18266 del 03/05/2010. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

18. TRASCRIZIONE del 12/05/2010 - Registro Particolare 3585 Registro Generale 4555. Pubblico ufficiale GROSSO IVO Repertorio 83175/18266 del 03/05/2010. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

19. TRASCRIZIONE del 12/05/2010 - Registro Particolare 3586 Registro Generale 4556. Pubblico ufficiale GROSSO IVO Repertorio 83175/18266 del 03/05/2010. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

20. TRASCRIZIONE del 21/05/2010 - Registro Particolare 3829 Registro Generale 4887. Pubblico ufficiale GALLO ENRICO Repertorio 51160/2325 del 26/04/2010. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

21. TRASCRIZIONE del 16/08/2010 - Registro Particolare 6515 Registro Generale 8358. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 714/9990 del 11/05/2010. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

22. TRASCRIZIONE del 25/05/2011 - Registro Particolare 4242 Registro

Generale 5602. Pubblico ufficiale MUSSO MARIO Repertorio  
94493/9644 del 06/05/2011. ATTO TRA VIVI – DIVISIONE;

23. TRASCRIZIONE del 25/05/2011 - Registro Particolare 4243 Registro  
Generale 5603. Pubblico ufficiale MUSSO MARIO Repertorio  
94493/9644 del 06/05/2011. ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

24. TRASCRIZIONE del 26/08/2011 - Registro Particolare 7199 Registro  
Generale 9284. Pubblico ufficiale MUSSO MARIO Repertorio  
94654/9774 del 05/08/2011. ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI  
FONDO PATRIMONIALE;

25. TRASCRIZIONE del 28/02/2014 - Registro Particolare 1442 Registro  
Generale 1758. Pubblico ufficiale RENAUDO GIUSEPPE Repertorio  
44400/8132 del 19/02/2014. ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACQUISTO DI LEGATO;

26. TRASCRIZIONE del 21/08/2014 - Registro Particolare 5781 Registro  
Generale 7178. Pubblico ufficiale CUNEO Repertorio 996/9990 del  
09/06/2014. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI  
DENUNCIATA SUCCESSIONE.

27. TRASCRIZIONE del 08/10/2014 - Registro Particolare 6588 Registro  
Generale 8196. Pubblico ufficiale GROSSO IVO Repertorio  
87644/20828 del 30/09/2014. ATTO TRA VIVI - CONTRATTO MISTO  
DI VENDITA E PERMUTA;

28. TRASCRIZIONE del 14/11/2014 - Registro Particolare 7455 Registro  
Generale 9317. Pubblico ufficiale SAROLDI ALDO Repertorio 103329  
del 13/01/2003. ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE  
TACITA DI EREDITA';

29. TRASCRIZIONE del 14/11/2014 - Registro Particolare 7456 Registro

Generale 9318. Pubblico ufficiale RENAUDO GIUSEPPE Repertorio  
44797/8449 del 13/11/2014. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

30. TRASCRIZIONE del 06/07/2015 - Registro Particolare 4582 Registro  
Generale 5777. Pubblico ufficiale MARENGO PAOLO Repertorio  
25380/9005 del 25/06/2015. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

31. TRASCRIZIONE del 17/05/2016 - Registro Particolare 2889 Registro  
Generale 3890. Pubblico ufficiale GARELLI DANILA Repertorio  
35817/10745 del 13/05/2016. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

32. TRASCRIZIONE del 04/07/2016 - Registro Particolare 4122 Registro  
Generale 5540. Pubblico ufficiale CUNEO Repertorio 1680/9990 del  
23/10/2015. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI  
DENUNCIATA SUCCESSIONE;

33. TRASCRIZIONE del 30/09/2016 - Registro Particolare 6380 Registro  
Generale 8515. Pubblico ufficiale PILEPICH BARBARA Repertorio  
24994/6408 del 12/09/2016. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;

34. TRASCRIZIONE del 19/12/2016 - Registro Particolare 8406 Registro  
Generale 11177. Pubblico ufficiale GROSSO IVO Repertorio  
90376/21988 del 30/11/2016. ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

35. TRASCRIZIONE del 13/01/2017 - Registro Particolare 406 Registro  
Generale 522. Pubblico ufficiale CUNEO Repertorio 1179/9990 del  
29/06/2016. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI  
DENUNCIATA SUCCESSIONE

36. TRASCRIZIONE del 10/07/2020 - Registro Particolare 4097 Registro  
Generale 5366. Pubblico ufficiale BERGESIO LORENZO Repertorio  
14225/10022 del 03/07/2020. ATTO TRA VIVI - DONAZIONE  
ACCETTATA;

37. TRASCRIZIONE del 07/12/2022 - Registro Particolare 10215

Registro Generale 12944. Pubblico ufficiale GROSSO IVO Repertorio

98693/25844 del 24/11/2022. ATTO PER CAUSA DI MORTE -

ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO;

All'allegato n. 7 le ispezioni ipotecarie.

## 10 – REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

In seguito a richiesta di accesso agli atti effettuato presso il comune di Cuneo, Settore Urbanistica ed Edilizia Privata e l'archivio Generale, si sono reperite le seguenti pratiche edilizie:

### LOTTO A

1. C.E. n. 369 del 26/07/1976 per “Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione”;
2. C.E. n. 106 del 15/02/1982 per “La costruzione di una recinzione lungo la Via Mellana”;
3. Condonò edilizio prot. n. 15187 del 03/06/1986;
4. Autorizzazione edilizia in sanatoria pos. n. 1107 del 28/08/1995;
5. Concessione edilizia in sanatoria pos. n. 1108 del 28/08/1995;
6. Autorizzazione edilizia in sanatoria pos. n. 1276 del 18/09/1995;
7. Concessione edilizia in sanatoria pos. n. 1359 del 10/10/1995;
8. Autorizzazione di abitabilità a seguito di sanatoria pos. n. 1212 del 30/04/1997;
9. Autorizzazione di abitabilità a seguito di sanatoria pos. n. 1213 del 30/04/1997;
10. D.I.A. prot. n. 52011 del 06/10/2005 per “Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo”;

11. S.C.I.A. prot. n. 05589 del 22/01/2021 per “Trattasi di sanatoria edilizia per modifiche alle aperture esterne”;

### **LOTTO B**

1. C.E. n. 10 del 04/04/1959 per “Costruzione del complesso edilizio”;
2. Opere in c.a. prot. n. 44651 div. 4 del 22/10/1959 (Prefettura di Cuneo);
3. C.E. n. 576 del 05/09/1985 per “Costruzione di un soppalco in un capannone esistente nonché sistemare internamente lo stesso”;
4. Autorizzazione di usabilità n. 48 del 16/09/1987;
5. D.I.A. prot. n. 4412 del 12/02/1996 per “Costruzione di tramezzature per compartimentazione in box auto di autorimessa esistente nell’interrato sotto cortile”;
6. D.I.A. prot. n. 59687 del 29/10/2008 per “realizzazione di box in luogo di posti auto esistenti in autorimessa interrata”.
7. Certificato di collaudo finale prot. n. 37400 del 06/07/2009;
8. D.I.A. prot. n. 24294 del 29/04/2009 per “Segnalazione di varianti a D.I.A. del 29/10/2008 per realizzazione di un box in luogo di posti auto esistenti in autorimessa interrata”.

In riferimento ai documenti amministrativi depositati presso il comune di Cuneo e agli atti catastali reperiti presso l’Agenzia del Territorio di Cuneo si sono potute riscontrare le seguenti difformità.

### **LOTTO A**

#### **ABITAZIONE IN VIA MELLANA, 5 – P.LLA 70, SUB. 5**

Al piano cantinato si rilevano:

- Modifiche nella localizzazione delle finestre che si affacciano su

intercapedine interrata.

Al piano seminterrato si rilevano:

- Modifiche distributive con la realizzazione di antilocale su vano scala e disimpegno per il locale lavanderia.
- Sono state realizzate opere di adeguamento ai fini abitativi con l'installazione di impianti cucina.

Il piano, viste le caratteristiche non è da considerarsi come unità abitativa ma solamente come accessorio della soprastante abitazione. L'altezza interna rilevata è 2,47 m, inferiore ai limiti di abitabilità.

A piano terreno si rilevano:

- Rimozione del muro di delimitazione tra i locali Cucina e Sala.
- Rimozione di muri interni nel locale Pranzo.
- Eliminato in parte il muro di divisione tra il locale Ingresso e Sala.

A piano primo si rilevavano:

- Sono stati realizzati due divisori in cartongesso creando un corridoio tra l'ingresso e il vano scala verso le camere lato Nord-Est.

L'amministrazione comunale ha rilasciato autorizzazione in sanatoria relativamente alle modifiche prospettiche con varianti distributive interne. Non è stato possibile rilevare altrettante pratiche relative alle unità immobiliari non facenti capo agli immobili oggetto della presente. Eventuali ulteriori modifiche prospettiche potranno essere prese in considerazione e regolarizzate con intervento a carico del condominio (oppure della globalità dei proprietari).

Le pratiche di condono rinvenute non contengono elaborati relativi alle facciate pur oggetto di sanatoria.

Ai fini della regolarizzazione edilizia è necessaria redigere idonea pratica edilizia in sanatoria. I costi presunti ammontano a 1.500,00 € per sanzioni,

diritti e spese amministrative; La pratica edilizia presumibilmente ammonta a 4.000,00 €.

Ai fini della regolarizzazione catastale è necessità predisporre una dichiarazione di variazione catastale del costo presunto di 1.500,00 €.

### **LOTTO B**

#### **DEPOSITO IN VIA STATUTO, 6bis – P.LLA 857, SUB. 31**

- Realizzazione di porta d'accesso di dimensione inferiore a quanto rappresentato nel progetto e nella planimetria catastale;
- Nell'angolo Nord-Ovest la risega in progetto è stata realizzata con dimensioni inferiori con lieve aumento della superficie utile del locale;
- Sono state realizzate tre nicchie alte dotate di serramento in legno e vetro. Nella planimetria catastale sono raffigurate due finestre; in realtà sono state realizzate tre nicchie.

Ai fini della regolarizzazione edilizia è necessaria redigere idonea pratica edilizia in sanatoria. I costi presunti ammontano a 1.500,00 € per sanzioni, diritti e spese amministrative; La pratica edilizia presumibilmente ammonta a 1.500,00 €.

Ai fini della regolarizzazione catastale è necessità predisporre una dichiarazione di variazione catastale del costo presunto di 700,00 €.

#### **AUTORIMESSA IN VIA STATUTO, 6 – P.LLA 858, SUB. 10**

Non è stato possibile accedere all'immobile indicata nella planimetria catastale con la sigla A9.

All'allegato n. 8 le pratiche edilizie.

**11 – SUPERFICI PER IL CALCOLO DEL VALORE VENALE**

Le superfici utilizzate per il calcolo del valore degli immobili sono quelle commerciali, con i criteri consigliati dal periodico “Il Consulente Immobiliare”, che impone che si debba considerare la superficie lorda, compresi i muri esterni ed interni, il 50% dei muri confinanti. Balconi 25%, terrazze scoperte al 35% fino a mq 25, balconi coperti e porticati 35%, verande 95%, tavernetta 75%, cantine, depositi e solai inabitabili al 20%.

Le superfici sono state calcolate con riferimento alle planimetrie e ai dati catastali.

Le superfici utilizzate per il calcolo del valore dei terreni sono quelle catastali nominali.

**LOTTO A****ABITAZIONE IN VIA MELLANA, 5 – P.LLA 70, SUB. 5**

Superficie commerciale di 399,00 mq.

**AUTORIMESSA IN VIA MELLANA, 5 – P.LLA 70, SUB. 8**

Superficie commerciale di 210,80 mq.

**SEMINATIVO IRRIUO ARBOREO - P.LLA 907**

Superficie catastale di 170,00 mq.

**LOTTO B****DEPOSITO IN VIA STATUTO, 6bis – P.LLA 857, SUB. 31**

Superficie commerciale di 30,25 mq.

**AUTORIMESSA IN VIA STATUTO, 6 – P.LLA 858, SUB. 10**

Superficie commerciale di 13,05 mq.

All'allegato n. 9 il calcolo delle superfici.

**12 – VALUTAZIONE DEI LOTTI IMMOBILIARI**

Per la valutazione degli immobili si è adottato il metodo “SINTETICO

COMPARATIVO". Che tiene conto di recenti compravendite di beni simili avvenute nella zona e in località con caratteristiche simili.

Le valutazioni sono state realizzate effettuando un'analisi del mercato immobiliare, che ha preso in considerazione le banche dati dell'Agenzia delle Entrate (quotazioni OMI) e le quotazioni del Borsino Immobiliare.

Inoltre si sono effettuate ricerche relativamente a immobili posti in vendita negli ambiti territoriali nei quali sono localizzati gli immobili e si sono consultati mediatori immobiliari e professionisti esercenti attività nel settore delle compravendite.

Le ricerche effettuate hanno permesso di definire i più probabili valori di mercato di immobili simili.

Si adotta un valore pari a 1.000,00 € al mq per l'abitazione (sub.5, p.lla 70) di via Mellana, 500,00 € al mq per l'autorimessa (sub. 8, p.lla 70) di via Mellana, 20,00 € per il terreno (p.lla 907) di via Mellana, 350,00 € per il deposito (sub. 31, p.lla 857) di via Statuto, 550,00 € per l'autorimessa (sub. 10, p.lla 858).

Si è applicata una riduzione del 5% per vizi occulti e mancata garanzia degli immobili censiti al Catasto Fabbricati.

## 19 – CONCLUSIONE

Il valore dei lotti sono di seguito sintetizzati.

ABITAZIONE IN VIA MELLANA, 5 – P.LLA 70, SUB. 5	379.047,63 €
AUTORIMESSA IN VIA MELLANA, 5 – P.LLA 70, SUB. 8	37.548,75 €
SEMINATIVO IRRIGUO ARBOREO - P.LLA 907	850,00 €
DETRAZIONI	- 7.000,00 €
<b>TOTALE LOTTO A</b>	<b>410.446,38 €</b>

DEPOSITO IN VIA STATUTO, 6bis – P.LLA 857, SUB. 31	10.058,13 €
AUTORIMESSA IN VIA STATUTO, 6 – P.LLA 858, SUB. 10	230,66 €
DETRAZIONI	- 3.700,00 €
<b>TOTALE LOTTO B</b>	<b>6.588,79 €</b>
<b>TOTALE LOTTO A E B</b>	<b>417.035,17 €</b>

All'allegato n. 10 il calcolo del valore.

## 20 – NOTE ED ELENCO ALLEGATI

Si precisa che:

- I suddetti valori di stima, si intendono riferiti all'intero dei lotti immobiliari, senza esclusione alcuna, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;
- Il valore deve essere considerato a corpo e non a misura;
- Lo stesso sopra determinato non è comprensivo d'eventuali beni mobili, macchine o suppellettili custoditi all'interno degli immobili.
- Non si sono effettuati riconfinamenti ed indagini geologiche sul suolo e sottosuolo.

La presente relazione contiene la trascrizione di parti di documentazioni raccolte presso uffici pubblici e privati (documentazioni catastali, di pubblicità immobiliare, condominiali ed altre); i suoi contenuti non potranno essere utilizzati in assenza di verifica di congruità con i documenti ai quali si riferiscono.

Si elencano a seguire gli allegati tecnici ed esplicativi relativi agli immobili trattati, da ritenersi parte integrante della presente relazione:

1. Allegato n. 1 – Documentazione fotografica;

2. Allegato n. 2 – Visure catastali;
3. Allegato n. 3 – Mappa catastale;
4. Allegato n. 4 – Planimetrie catastali;
5. Allegato n. 5 – Elaborato planimetrico e elenco subalterni;
6. Allegato n. 6 – Estratto di PRGC;
7. Allegato n. 7 – Ispezioni ipotecarie;
8. Allegato n. 8 – Pratiche edilizie;
9. Allegato n. 9 – Calcolo delle superfici;
10. Allegato n. 10 – Calcolo del valore;

Quanto sopra in ottemperanza al mandato conferitomi.

In fede.

Cuneo, lì 08/05/2024

Il Perito

Arch. Marco Spirito Viale