

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



## RELAZIONE PERITALE



Tribunale di CUNEO



Creditore:



Debitore:



Cuneo, 07 luglio 2025



IL PERITO: CRISTIANO NAGLIERI



**INDICE**

<b>1. PREMESSE: Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente</b> .....	3
<b>2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEFINIZIONE DEI LOTTI</b> .....	4
<b>3. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO -1-</b> .....	6
3.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA .....	6
3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE .....	9
3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI .....	9
3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA' .....	11
3.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE .....	15
3.6 CERTIFICAZIONI .....	17
3.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' . .....	17
3.8 CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO -1- .....	17
3.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO 1.....	19
<b>4. ALLEGATI</b> .....	20

# 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.116/2023 del Tribunale di Cuneo**, accettata attraverso il deposito telematico della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti a Comune di Cuneo (CN) in Via della Grangia n.46/a.

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 Cuneo (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 proprietà.

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.

Si evidenzia che in data 05/07/2024 alla presente venne **riunita la procedura n.** , promossa dalla , in quanto avente per oggetto i medesimi beni.

## 2. BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E DEFINIZIONE DEI LOTTI

Trattasi di abitazione e locale di sgombero ubicati a Cuneo in Via della Grangia n.46/a e più precisamente:

**-ABITAZIONE** in Via della Grangia n.46/a, piani S1-T-1 così censito:

Catasto Fabbricati, foglio 53, numero 285, subalterno 4, categoria A/7, classe 01, consistenza vani 6,5, successivamente oggetto di aggiornamento catastale;

**-DEPOSITO** in Via della Grangia s.n.c., al piano Terreno, così censito:

Catasto Fabbricati, foglio 53, numero 360, subalterno 1, categoria C/2, classe 02, consistenza mq. 35, successivamente oggetto di aggiornamento catastale;

Intestazione:

, nato ad

il

c.f.

proprietà 1/2;

, nata a

il

, c.f.

<, proprietà

1/2;

Tali immobili furono oggetto dei seguenti provvedimenti:

- 1- verbale di pignoramento immobiliare con atto del Tribunale di Cuneo in data 05/10/2023, repertorio 2754/2023 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 03/11/2023 al n. R.G. 10297 - R.P. 8454,

promosso da

, con sede a /

in '

, c.f.

},

contro

nata a

il

, c.f.

, per la piena proprietà della quota di 1/2;

- 2- verbale di pignoramento immobiliare con atto del Tribunale di Cuneo in data 10/05/2024, repertorio 1772 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 30/05/2024 al n. R.G. 4998 - R.P. 4209 ,

promosso da

con sede a

c.f.

,

contro

, nato ad /

il

, c.f.

F , per la piena proprietà della quota di 1/2 e

, nata a

, c.f.

<, per la piena

proprietà della quota di 1/2.

Lo scrivente ritiene predisporre, per la redazione della presente relazione e la successiva vendita degli immobili, la formazione di un unico lotto.

### **3. RELAZIONE ESTIMATIVA LOTTO -1-**

#### **3.1 DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

Descrizione degli edifici costituenti il compendio immobiliare periziato:

**QUOTA DI 1/1** su edifici situati in piccola borgata periferica in zona rurale, non servita da mezzi di trasporto pubblico, a circa 5 km dal concentrico comunale.

I fabbricati sono costituiti da due strutture in pietrame e muratura con solai in laterizio e copertura a falde in legno con soprastanti tegole, adibiti ad abitazione e deposito, entrambi di recente ristrutturazione.

L'esterno degli edifici è composto da pareti a finitura grezza tinteggiate e da paraste ed elementi marcapiano in laterizio, complessivamente in una composizione architettonica aderente al contesto rurale.

Zona di ubicazione degli edifici: periferico.

Stato di conservazione e manutenzione: buono.

Finiture dell'edificio: buone.

Gli immobili ricadono interamente in un'unica proprietà delimitata da un muro di recinzione comprendente l'area a giardino ed una piccola piscina, il tutto costituente il LOTTO 1.

**ABITAZIONE** sita in Comune di Cuneo, Via della Grangia n.46/a, censito come F.53 n.285 sub.5 (ex n.285 sub.4).

L'appartamento si sviluppa su due piani e interrato ed è composto da:

- piano interrato: cantina;
  - piano terra: cucina, soggiorno, bagno, lavanderia e scala di accesso al piano superiore più centrale termica, porticati e ripostiglio esterni;
  - piano primo: due camere, bagno e disimpegno;
- completa la proprietà l'area verde esterna con entrostante piccola piscina.

Impianti tecnologici:

- impianto elettrico del tipo sottotraccia, completo di interruttori e prese;
- impianto di riscaldamento autonomo alimentato a pompa di calore ibrida a gpl (con serbatoio nel cortile), abbinata a caldaia a condensazione istantanea da 28kw, ubicate nel portico-ripostiglio esterno, e da elementi radianti nei vari ambienti;
- è presente un impianto fotovoltaico integrato a tetto con potenza di 6,15 kw per l'alimentazione della pompa di calore.

I PAVIMENTI dei piani terreno e primo sono tutti in gres, con finitura a cotto di ottima qualità, così come i RIVESTIMENTI in gres ceramico della cucina e dei bagni;

- SERRAMENTI interni in legno di buona qualità;
- SERRAMENTI ESTERNI in PVC con vetrocamera di buona qualità;
- BAGNI completi di tutti i sanitari, buona qualità.

Consistenza lorda:

- |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| - ABITAZIONE piano T  | mq. 101 circa lordi;  |
| - ACCESSORI piano T   | mq. 22,5 circa lordi; |
| - ABITAZIONE piano 1° | mq. 58 circa lordi;   |
| - CANTINA piano S1    | mq.34 circa lordi;    |

- GIARDINO esterno mq. 393
- AREE esclusive esterne alla recinzione mq. 56
- PISCINA mq. 26

**TETTOIA APERTA** ad uso porticato per ricovero autovetture edificato nell'area di pertinenza all'abitazione e censito come F.53 n.285 sub.6 (edificata sull'area ex n.285 sub.4), costituita da una struttura in ferro e copertura in lamiera con pavimento in battuto di terra inghiaia, il tutto per una superficie di circa mq. 11.

**LOCALE DI DEPOSITO** sito in Comune di Cuneo, Via della Grangia, censito come F.53 n.360 sub.2 con **AREA URBANA** di mq. 80, attualmente sede di viabilità pubblica, esterna al muro di recinzione, censita come F.53 n.360 sub.3, il tutto derivato dal frazionamento dell'originario F.53 n.360 subalterno 1.

Il locale di deposito sub.2, che si sviluppa unicamente al piano terra, è caratterizzato da notevoli altezze interne ed è privo di impianti tecnologici ad eccezione di quello elettrico.

Il pavimento è in battuto di cemento ed i serramenti sono in legno.

Consistenza lorda:

- DEPOSITO piano T mq. 42 circa lordi;
- GIARDINO mq. 290
- AREE ESCLUSIVE esterne al muro recinzione mq. 56

All'interno dell'area verde, in aderenza al muro di recinzione lato ovest della proprietà, è presente una struttura in mattoni utilizzata come barbecue.

Come citato si evidenzia che una rilevante parte del mappale n.360, esterna al muro di recinzione in mattoni e corrispondente al nuovo sub.3, è interessata dalla

viabilità pubblica, pertanto questa porzione di area non entrerà nella valutazione generale, sia come superficie che come valore, in quanto priva di un interesse economico commerciale.

Confini LOTTO -1- in unico corpo:

- a nord le particelle n.349, 411 e 407, ad est la particella n.410 occupata in parte da strada privata, ad uso comune del LOTTO -1- ed altre proprietà, a sud le particelle n.112, 339 ed il forno comune n.87, ad ovest le particelle n.422 e 434.

Compreso nella proprietà pignorata, ma esterno al muro di recinzione ed in aderenza di esso, sorge il pozzo comunitario F.53 n.89, gravato da diritto di accesso ed utilizzo da parte di terzi.

### **3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE**

### **3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

-Oneri relativi alla sanatoria edilizia descritta successivamente, quantificata in €.8000,00;

-Come indicato nell'atto Notaio Marengo del 2006, a cui si rimanda per gli approfondimenti del caso, nell'area pertinenziale del mappale n.360 è ubicato il pozzo distinto a catasto con il mappale n.89, comune a diversi mappali ed enti urbani del F.53.

Tale comunione è regolata da servitù di passaggio sul lato sud del mappale n.360 a favore degli aventi diritto; di fatto questa porzione di area è stralciata dalla restante proprietà a seguito della costruzione del muro di cinta, che delimita interamente i fabbricati e l'area di pertinenza, ed è ricompresa nella viabilità pubblica.

Nel medesimo atto viene ribadita la possibilità per ambedue le proprietà confinanti, anche in deroga alle norme civilistiche ed urbanistiche, di edificare fabbricati ad uso rimessa o deposito in aderenza al muro realizzato sul confine nord della proprietà Graglia – Fiorello.

#### **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. Barbara Pilepich di Cuneo del 11/06/2018 repertorio 27555/8242, iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 26/06/2018 al n. R.G. 5772 e R.P. 727 (per un valore capitale di € 300.000,00 più interessi ed un totale di € 600.000,00, durata di anni 37) a favore della

contro:

-(

, nata a ( il

c.f.

, per

la quota di 1/2;

-

) nato ad

) il

, c.f.

,

per la quota di 1/2 ;

SOGGETTO A CANCELLAZIONE.

**2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** derivante da Atto Giudiziario a rogito U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 05/10/2023 repertorio 2754, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 03/11/2023 al n. R.G. 10.297 - R.P. 8454 a favore della \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, contro:

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_,  
per la quota di 1/2

SOGGETTO A CANCELLAZIONE.

**3) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** derivante da Atto Giudiziario a rogito U.N.E.P. - Tribunale di Cuneo in data 10/05/2024 repertorio 1772, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 30/05/2024 al n. R.G. 4998 - R.P. 4209 a favore della \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_, contro:

- \_\_\_\_\_, nato ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_,  
per la quota di 1/2

- \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, c.f. \_\_\_\_\_,  
per la quota di 1/2

SOGGETTO A CANCELLAZIONE

Le formalità citate vengono allegare (ALLEGATO -A-)

### **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 TA II - TA - "territori agricoli con classe II di fertilità " normata dall'art. 77 delle Norme Tecniche d'Attuazione del P.R.G.C. vigente di Cuneo.

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

**ABITAZIONE** mappale n.285:

- CONCESSIONE EDILIZIA n.453 del 07/08/1996, rilasciata alla ditta ' per "ristrutturazione di un fabbricato rurale esistente in località Passatore a Cuneo", con contestuale realizzazione di muro di recinzione perimetrale al mappale n.285.
- CONCESSIONE EDILIZIA n.543 del 18/10/2002, rilasciato alla ditta per "richiesta di sanatoria, trasferimento di unità abitativa e ristrutturazione".
- RICHIESTA DI AGIBILITA' protocollata al n.67684 del 7 dicembre 2007 ;
- PERMESSO DI COSTRUIRE n.70 del 26/03/2009 rilasciato alla ditta per "recupero ai fini abitativi di volume esistente e modesto ampliamento per locale bagno" e realizzazione di piscina .
- COMUNICAZIONE FINE LAVORI e RICHIESTA DI AGIBILITA' protocollate il 25/03/2010.
- CILA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA n.896 del 24/05/2017, prot. 2017/36114, presentata dalla ditta , per "opere di tramezzatura".

- SCIA n.569 del 09/04/2018, prot. n.2018/26625, presentata dalla ditta  
per "recupero volume esistente".

- CILA n.455 del 14/03/2022, prot. n.19680, presentata dalla ditta  
e per "manutenzione straordinaria".

- CILAS n.462 del 14/03/2022, prot. 19883, presentata dalla ditta  
e per "manutenzione straordinaria".

**DEPOSITO** mappale n.360:

- SCIA n.763 del 09/05/2017, prot. n.2017/32161, presentata dalla ditta :  
per "ristrutturazione portico..."

Difformità riscontrate.

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

**ABITAZIONE** mappale n.285 –

Posizione traslata della porta interna al PT, tra cucina e soggiorno, e piccole  
difformità nella rappresentazione degli elementi architettonici interni  
(rampa della scala, nicchia nel muro).

- Copertura di una porzione del marciapiede sul retro dell'abitazione con  
una tettoia in pannello sandwich di lamiera coibentata, così da creare un  
piccolo portico a protezione dell'ingresso al locale tecnico.

- Realizzazione sul lato est della casa di una tettoia in lamiera su montanti in  
scatolato metallico ad uso di portico o ricovero autovetture

- Realizzazione della piscina con sagoma e materiali diversa da quella richiesta essendo stata edificata in calcestruzzo e non in vetroresina

**DEPOSITO** mappale n.360 –

- Rimozione non autorizzata del locale di deposito al PT corrente lungo il lato est del fabbricato.
- Mancata realizzazione del rivestimento interno previsto nella SCIA 763/2017 o comunque non ultimazione dei lavori richiesti.

Si segnala come non sia stata rintracciata alcuna documentazione relativa alla realizzazione del barbecue in muratura e del muro perimetrale di recinzione lungo il confine ovest e sud del mappale n.360, in prosecuzione di quello autorizzato con CE n. 453 del 1996, anche se questo compare nelle tavole grafiche allegate al Permesso di Costruire n.70 del 2009 come manufatto esistente.

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 eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità), con eventuale necessità di produrre perizia statica ove venisse richiesta.

Relativamente alla tettoia esterna in metallo ad uso portico o ricovero autovetture, la stessa non avendo le distanze minime dai confini richieste dalle normative vigenti, ricadendo inoltre in zona agricola inedificabile, si ritiene non sanabile e conseguentemente soggetta ad obbligo di rimozione .

Per i motivi sopracitati si pone a carico dell'assegnatario l'immobile un onere di sanatoria edilizia di €8.000,00 comprensivi di:

- spese tecniche per le pratiche di sanatoria;
- sanzioni e/o oblazioni oltre a diritti di segreteria;
- spese per la rimozione della tettoia in ferro ed eventualmente del barbecue in muratura;
- eventuali spese attualmente non prevedibili.

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 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, delle Norme di Attuazione e copia dei provvedimenti autorizzativi edilizi (Allegato -B-).

### **3.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE**

**ABITAZIONE**, Comune di Cuneo, Catasto Fabbricati:

foglio 53, particella 285 sub. 5, cat. A/7, cl. 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 503,55, Via della Grangia n.46/a, piano S1-T-1.

**TETTOIA APERTA**, Comune di Cuneo, Catasto Fabbricati:

- foglio 53, particella 285 sub. 6, cat. C/7, cl. 1, consistenza 11 mq, rendita € 2,33, Via della Grangia n.46/a, piano T.

**DEPOSITO**, Comune di Cuneo, Catasto Fabbricati:

- foglio 53, particella 360 sub. 2, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 36, rendita € 33,47, Via della Grangia snc, piano T.

**AREA URBANA**, Comune di Cuneo, Catasto Fabbricati

- foglio 53, particella 360 sub. 3, cat. F/1, consistenza mq. 80, senza rendita, Via della Grangia snc, piano T.

Intestazione:

, nato ad , il , proprietà 1/2;

, nata a ) il 1 , ( , proprietà 1/2 .

Gli immobili sono stati oggetto di pratiche di variazione Docfa autorizzate dal Giudice e presentate dallo scrivente per la regolarizzazione catastale, così definite:

- abitazione F.53 n.285 sub.5, pratica protocollo n. CN0131602 del 23/06/2025,
- deposito e area urbana F.53 n.360 sub.2-3, pratica protocollo n. CN0118484 del 04/06/2025

tettoia F.53 n.285 sub.6, pratica protocollo n. CN0131603 del 23/06/2025

PLANIMETRIE CONFORMI.

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

### **3.6 CERTIFICAZIONI**

**ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA:** APE: Codice identificativo A.P.E. 2023

115226 0006, data invio: 28/07/2023, Classe Energetica A2, validità fino al 28/07/2033 (allegato -E-).

### **3.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

Rogito Notaio Barbara Pilepich di Cuneo, in data 11/06/2018, repertorio n.27554/8241, registrato a Cuneo il 26/06/2018 al n. 13148 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 26/06/2018 al n. R.G. 5771 e R.P. 4366, tra \_\_\_\_\_, venditore, e \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ acquirenti, relativamente ai fabbricati in Cuneo F.53 n.285 sub.4 e F.53 n.360 sub.1.

Il presente rogito unitamente alle note di trascrizione delle provenienze del ventennio precedente sono inseriti nell'allegato -D-.

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

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

Comune:	<b>CUNEO (CN)</b>		
Dati catastali:	<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>foglio 53, particella 285 subalterni 5-6</b>	
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coeff. correttivi	
Unità principale (abitazione)	159	100,00%	159
Accessori (porticati e c.t.)	22,5	15,00%	3,38
Cantina	34	25%	8,50
Tettoia aperta sub.6	11	25%	2,25
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>173,13</b>
Aree esterne + piscina		+ 10%	<b>17,31</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE arrotondata</b>			<b>mq. 190</b>

Comune:	<b>CUNEO (CN)</b>		
Dati catastali:	<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>foglio 53, particella 360 subalterni 2 - 3</b>	
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coeff. correttivi	
Unità principale (deposito)	42	100%	42
Aree esterne		+ 10%	4,2
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>46,2</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE arrotondata =</b>			<b>mq. 46</b>

Come già evidenziato al punto **3.1)**, l'UIU derivata dal frazionamento del n.360 sub.1 ed ora identificata come n.360 sub.3 (area urbana occupata dal sedime stradale) non viene presa in considerazione nel computo del valore totale del LOTTO 1, in quanto di fatto ininfluyente e non utilizzabile in via esclusiva dalla proprietà.

Si evidenzia che al valore finale del lotto verrà applicata una correzione di stima per assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% sul valore stimato.

### 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 comparativo", 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 1-

<b>IMMOBILI LOTTO -1-</b>	<b>Valore medio UNITARIO di mercato €/mq</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>VALORE ARROTONDATO</b>
ABITAZIONE + accessori foglio 53, particella 285 sub.ni 5-6	1.700	190	323.00,00
DEPOSITO + area urbana Foglio 53, particella 360 sub.ni 2-3	600	46	27600

**valore totale LOTTO -1 - = € 350.600,00**

**A dedurre:**

- costi di sanatoria edilizia elencati al precedente punto 3.4, il cui totale presunto ammonta ad **€ 8.000,00**
- 5% del valore periziato a correzione di stima per assenza della garanzia per vizi del bene venduto, pari ad **€ 17.530,00**

**totale € 325.070,00 arrotondato a 325.000,00**

**VALORE NETTO STIMATO € 325.000,00**  
**(euro trecentoventicinquemila/00)**

**6. ALLEGATI**

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