TOMMASO BLANDI
Via Santa Croce n.12
12100 - CUNEO (CN)
Partita IVA: 02553480043
Codice fiscale: BLNTMS64A07D205O
Telefono: 0171696890 - Fax: 0171696890
e-mail: info@studioblandi.com
PEC: tommaso.blandi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 53/2024

Promotore: [redacted]

Debitore: [redacted]

Giudice Es.: ***Dott. Paola ELEFANTE***

(in sostituzione della Dott.ssa Natalia Fiorello)

Cuneo, 04 Dicembre 2024

Geometra Tommaso BLANDI

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

Sommario

1. PREMESSE *3*

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente 3

2. QUESITO PER IL CTU *3*

3. DESCRIZIONE LOTTO UNICO *5*

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA 5

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE 10

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE 10

3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI 10

3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA' 11

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE 13

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 13

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA' 14

3.9 COERENZE 14

4. VALUTAZIONE DEL LOTTO *16*

4.1 CRITERIO DI STIMA: 16

4.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO 18

5. ALLEGATI *20*

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

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 28 maggio 2024, il sottoscritto **Geometra Tommaso BLANDI**, con studio in Cuneo (CN), Via Santa Croce n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 1970, a seguito di nomina accettata in data 28 maggio 2024 attraverso il deposito, con modalità telematica, del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Fossano (CN) ed esperiti gli opportuni accertamenti è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

1) l'identificazione dei bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

2) una sommaria descrizione del bene;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della

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

quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

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

3. DESCRIZIONE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Complesso artigianale-commerciale con annesso appartamento sito nel Comune di Fossano (CN), Via Marene 72, nella periferia cittadina a ridosso dello svincolo della strada tangenziale Fossano-Alba.

Composizione immobiliare:

-**abitazione e relative pertinenze** al P.T. e P.1^;

-**porticato** al P.T.

-**locale commerciale e ufficio** al P.T.

-**magazzino** al P.T.

Catasto Urbano:

- Appartamento censito al foglio 44, particella 93 sub. 11 cat. A/3 classe 1, rendita € 635,24;
- Tavernetta e Sgombero censito al foglio 44, particella 93 sub. 12 cat. C/2 classe 1, rendita € 81,34;
- Portico/tettoia censito al foglio 44, particella 93 sub. 13 cat. C/7 classe 2, rendita € 36,01;
- Ufficio censito al foglio 44, particella 93 sub. 15 cat. A/10 classe U, rendita € 819,88;
- Area esterna di pertinenza e recintata censito al foglio 44, particella 93 sub. 16 BCNC;
- Magazzino censito al foglio 44, particella 93 sub. 17 cat. C/6 classe 2, rendita € 42,61; (ex sub.9)
- Locale commerciale/laboratorio censito al foglio 44, particella 93 sub. 18 cat. C/1 classe 2, rendita € 1.041,38; (*ex sub.14*)

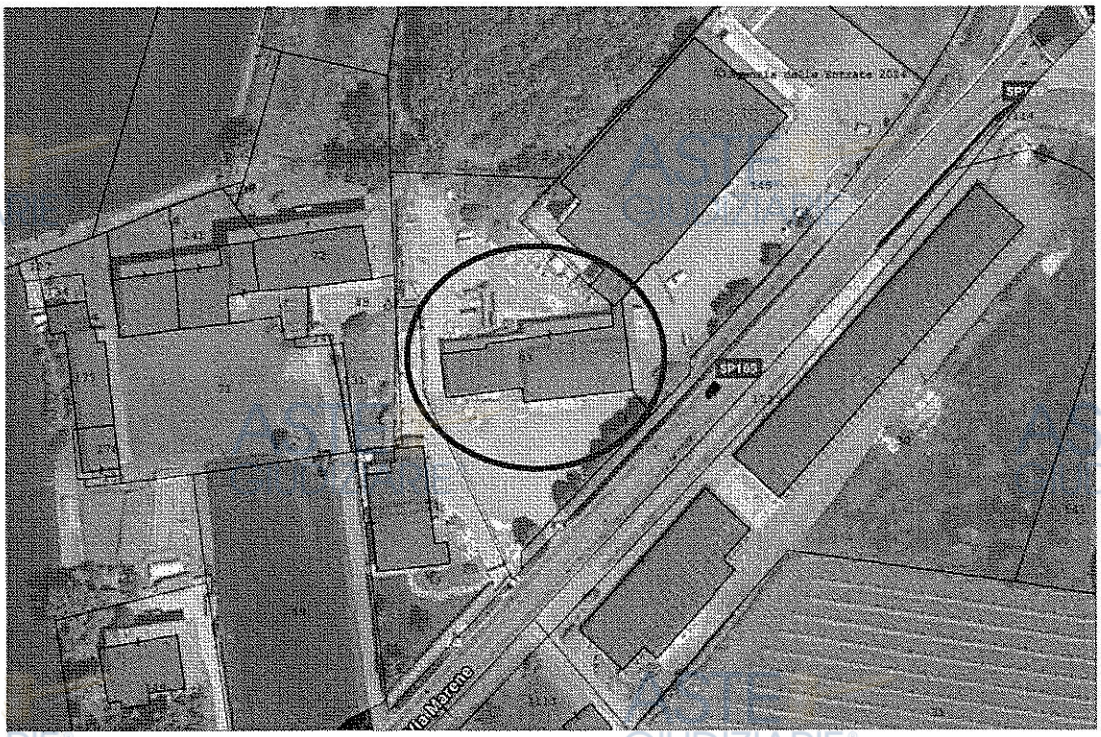
Quote di proprietà:

- Proprietà per 1/1 intestato al sig.r [redacted] (deceduto in data [redacted] sua erede [redacted] (accettazione eredità con beneficio d'inventario in data [redacted];

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

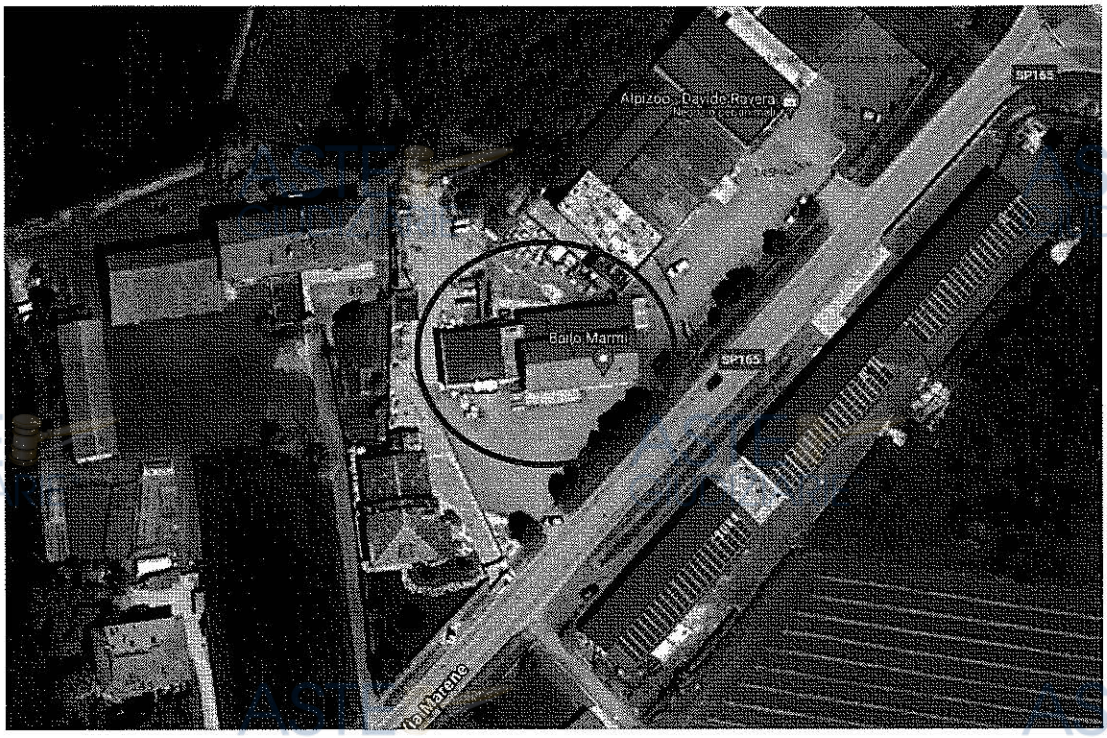
Vista prospettica esterna del fabbricato

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – FOSSANO FG. 44 MAP. 93



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

VISTA SATELLITARE



Descrizione generale dell'immobile e confini:

Trattasi di complesso produttivo, (ex marmeria) situato in periferia al paese di Fossano, prettamente in zona industriale/agricola. Il fabbricato è situato lungo la SP165 (*collega Fossano a Carmagnola*), posizione comoda per l'imbocco dell'autostrada, ma non altrettanto favorevole per i servizi offerti dal paese.

Descrizione particolare dell'immobile:

Tramite SP165 si accede al cortile ad uso privato, dove troviamo il fabbricato così suddiviso:

Locale Commerciale (Sub.18), la cui ultima destinazione d'uso riguardava la lavorazione di marmi e pietre. Nel locale sono presenti macchinari per la lavorazione del marmo.

Tramite una porta posta nella vetrina (PVC e vetro) si accede al locale *ufficio* (sub.15), corredato da spogliatoio e servizi igienici, particolarizzato dal soffitto con le volte a vela a mattoni ed il rivestimento in pietra. L'ufficio è collegato tramite porta interna al locale *magazzino* (sub. 17), la cui ultima destinazione è stata per il taglio del marmo.

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

Portico esterno (sub. 13) situato al piano terra con affaccio sul cortile posto nella parte retro del fabbricato. I materiali sono: pavimentazione in battuto di cemento, pilastri in cemento armato, tetto in legno con copertura in lamiera zincata.

Abitazione (sub.11) posta al piano terreno e primo, con accesso tramite scala privata dal piano terreno. L'immobile risulta così composto: accesso su locale sgombero, soggiorno, cucina e zona pranzo openspace, bagno ospiti, 3 camere da letto, di cui una con spogliatoio, bagno zona notte *(si precisa che in fase di sopralluogo è stata riscontrata una perdita d'acqua).*

Sgombero (sub.12), posto al piano terreno, utilizzato come tavernetta. Nel sottoscala si trova la centrale termica a servizio dell'abitazione. Si presenta al grezzo delle finiture interne, serramenti esterni lungo la facciata in pvc doppio vetro come tutto lo stabile.

Cortile BCNC (Sub. 16), parte del cortile è stato utilizzato come deposito/esposizione dei prodotti lapidei (marmo e pietre). La anteriore ove si trova l'ingresso carraio, risulta asfaltata, la porzione laterale ad ovest è a ghiaietto e la porzione posteriore a nord è in parte a ghiaietto ed in parte asfalto.

Il lato est del fabbricato è in aderenza con immobile e cortile di altra proprietà.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile abitativo in generale si presenta in mediocre stato manutentivo; l'ufficio ed i locali commerciali si presentano in distinto stato manutentivo.

Impianti tecnologici:

Abitazione

Risulta dotato di impianto elettrico, idrico e fognario.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas-metano a pavimento, con aggiunta di bollitore di accumulo per acqua calda sanitaria, nel locale soggiorno vi è una stufa a legna.

Ufficio

Risulta dotato di impianto elettrico, idrico e fognario (*boiler elettrico*).

Il locale non è riscaldato.

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

Commerciale

Risulta dotato di impianto elettrico, idrico e fognario (boiler elettrico).

Il locale non è riscaldato.

Finiture:

Abitazione

Pavimentazione interna in parquet legno listellare, serramenti esterni in pvc doppio vetro di colore bianco, persiane esterne in legno di color verde salvia.

Le porte interne sono cieche in legno tamburato chiaro.

Bagno con pavimentazione in parquet e rivestimento con piastrelle in gres color grigio effetto ruggine.

L'altezza interna risulta di 2,65 m. (*inferiore alle tolleranze consentite*).

Ufficio

Pavimentazione in pietra, soffitto a volte intonacate, serramenti esterni ed interni in pvc doppio vetro di colore bianco.

Nel locale bagno rivestimento in marmo e serramenti doppio vetro in pvc di colore bianco.

Locale commerciale

Pavimentazione in battuto di cemento, serramenti esterni in ferro vetro singolo, serramenti interni in pvc colore bianco e porte di chiusura REI di colore bianco.

Sgombero

Al grezzo delle finiture, travi in legno con copertura in lamiera.

Tettoia

struttura in CA, travi in legno con copertura in lamiera.

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

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva **Appartamento piano terreno-primo**: 174,47 m²

Consistenza commerciale complessiva **Ufficio**: 81,98 m²

Consistenza commerciale complessiva **Locale Commerciale**: 159,38 m²

Consistenza commerciale complessiva **Magazzino**: 47,70 m²

Consistenza commerciale complessiva **Portico**: 70,48 m²

Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 329.000,00**

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

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

1. Pignoramento a firma di Tribunale di Cuneo in data 12 aprile 2024, repertorio [redacted] a favore di [redacted] con sede a [redacted] contro [redacted], derivante da Tribunale di Cuneo Notificato dall'U.N.E.P.

Trascritto al registro generale n. 4229, registro particolare n. 3566, presentazione n. 3 del 08/05/2024.

2.Accettazione di eredità con beneficio d'inventario in data [redacted] repertorio n [redacted] per mortis causa del sig.r [redacted], chiamata all'eredità tramite Successione testamentaria la [redacted].

3. Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, ad atto notarile pubblico Notaio [redacted] in data 07 aprile 2006, repertorio [redacted] a favore di [redacted] con sede a [redacted], contro [redacted], derivante da Atto Notarile Pubblico, concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo capitale: € 300.000,00

Tasso di interesse annuo: 3,75%

Interessi: € 225.000,00

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

Totale: € 525.000,00

Durata ipoteca: 25 anni.

Trascritto al registro generale n. [redacted], registro particolare n. [redacted], presentazione n. 49 del 14/04/2006.

3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Con accesso presso gli archivi del Comune di Fossano si è potuto rinvenire la seguente documentazione:

SITUAZIONE EDILIZIA

1) ***Lic 15/1973***: [redacted] – *ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione Via Marene 72*

2) ***Lic 64/1976***: [redacted] – *costruzione portico e ampliamento laboratorio artigiano – Via Marene 72 – F 44 m 74*

3) ***Lic 180/1979***: [redacted] – *ampliamento impianto artigianale in Via Marene F 44 m 90- 93*

4) ***Condono 2416/1986***: [redacted] *– opere abusive ai fabbricati in Via Marene 72 – f 44 m 93*

5) ***Lic 46/1991***: [redacted] – *rifacimento tetto del fabbricato civile e recinzione Via Marene 70/A F 44 m 93 abc*

6) ***Conces 1/1992***: [redacted] – *ristrutturazione di portico con cambio d'uso da artigianale a commerciale – f 44 m 93*

7) ***Dia 142/2006***: [redacted] *manutenzione straordinaria al fabbricato residenziale /commerciale – f 44 m 93*

8) ***Pdc 20/2010***: [redacted] - *ristrutturazione di locali artigianali - Via Marene 72 – f 44 m 93 – Non rilasciata*

9) ***Parere Preventivo 21/2005***: [redacted] - *ristrutturazione con ampliamento del complesso edilizio – Annullato - (Non reperito in archivio).*

A seguito del sopralluogo e degli opportuni accertamenti, sono emerse le seguenti difformità:

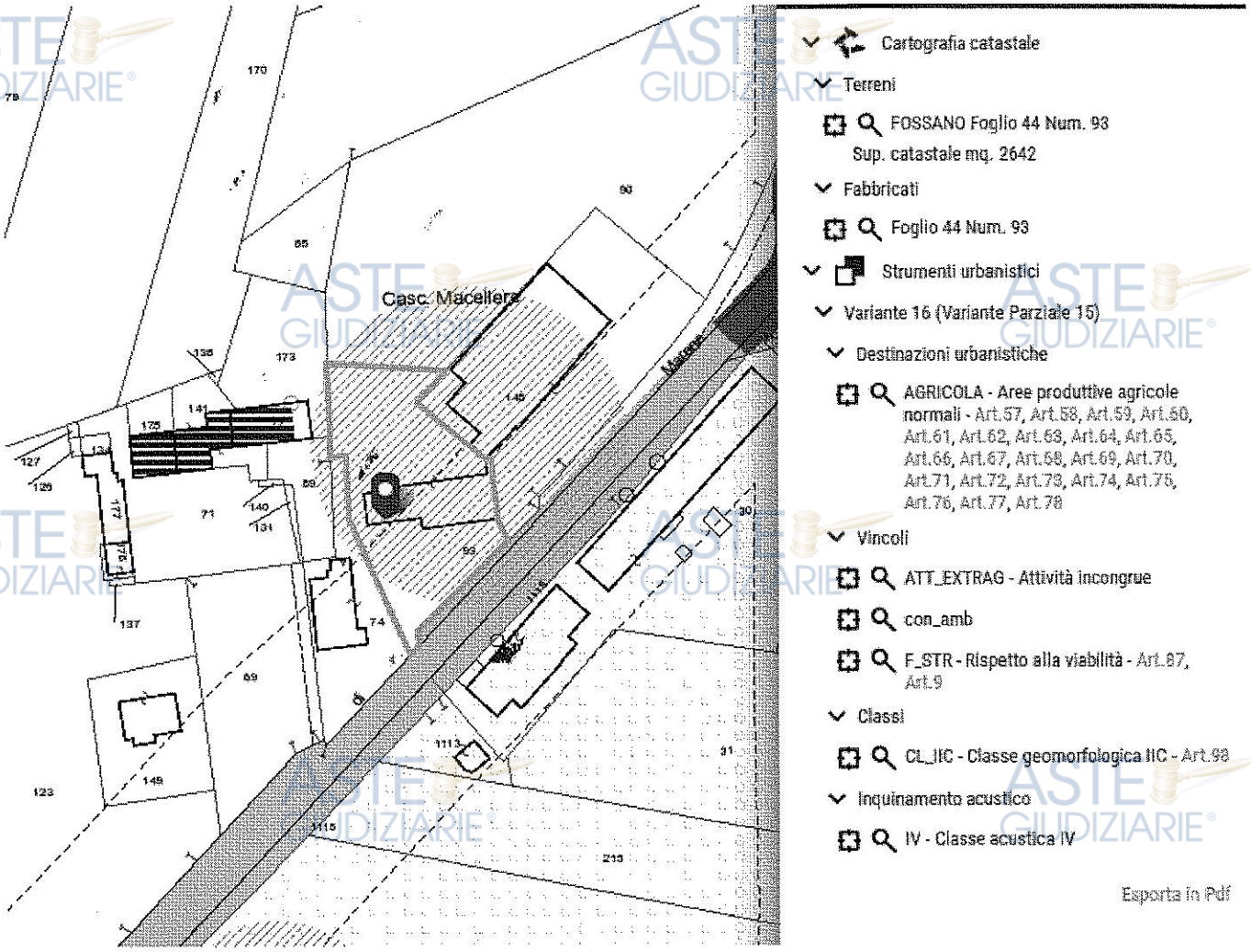
- Abitazione P.1^ (sub. 11): disposizioni interne e locali con differente destinazione d'uso (*normalmente sanabile, salvo effettuare alcuni interventi per la realizzazione ad es. di antilocale al bagno posizionato nel soggiorno*);
- Magazzino e Sgombero (sub. 12): difformità interne (*centrale termica non realizzata e realizzazione di porta finestra*);
- Locale commerciale (sub. 18): difformità interne (*antilocale sul wc non realizzato*);

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

- Ufficio (sub. 15): difformità interne, (*l'attuale locale ufficio si trova nel locale denominato esposizione con PDC n. 20 del 2010*);
- Magazzino (sub. 17): difformità interne, (*aperture interne*).

SITUAZIONE URBANISTICA di PRG

L'immobile è inserito nel vigente PRG in area denominata ***"Aree produttive agricole normali"*** del vigente Piano Regolatore Comunale e normato dall'Art. 57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78 delle Norme Tecniche di Attuazione:



ESTRATTO DI PRGC: ZONA AGRICOLA

"Aree produttive agricole normali"

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

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile attualmente **non risulta conforme**.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile attualmente, a seguito dell'attività catastale svolta dal CTU, **risulta conforme.**

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile attualmente risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta dotato degli impianti essenziali ma non è stata rinvenuta alcuna certificazione di conformità (*impianti originali*).

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

In data 04-12-2024 Codice n. 2024_215634_0184, in data 03-12-2024 Codice n. 2024_215634_0182, in data 03-12-2024 Codice n. 2024_215634_0181 sono stati redatti, da professionista abilitato, gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.).

- Superfici commerciali:

(allegato 1)

- Attestato di prestazione energetica:

(allegato 6)

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Non sono emerse spese riconducibili all'acquirente.

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

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- Per la quota pari a 1/1 della piena proprietà a FAVORE di [redacted], tramite ATTO DI COMPRAVENDITA del 07/04/2006 pubblico ufficiale [redacted], Repertorio n.: [redacted]. Registro generale n. 3630 Registro Particolare n. [redacted] presentazione n. 48 del 14/04/2006.

3.9 COERENZE

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE – *fg. 44 map. 93 sub. 11*

NORD: vuoto su cortile;
OVEST: vuoto su sub. 18;
SUD: vuoto su cortile;
EST: vuoto su cortile;

MAGAZZINO – *fg. 44 map. 93 sub. 17*

NORD: stessa ditta sub. 13;
OVEST: stessa ditta sub. 15;
SUD: cortile sub. 16;
EST: stessa ditta sub. 18.

PORTICO-SGOMBERO – *fg. 44 map. 93 sub. 13*

NORD: cortile sub. 16;
OVEST: stessa ditta sub. 12;
SUD: stessa ditta sub. 17-15-11;
EST: stessa ditta sub. 18.

LOCALE COMMERCIALE – *fg. 44 map. 93 sub. 18*

NORD: cortile sub. 16;
OVEST: cortile sub. 16;
SUD: cortile sub. 16;
EST: stessa ditta sub. 17 e 13.

UFFICIO – *fg. 44 map. 93 sub. 15*

NORD: stessa ditta sub. 13;
OVEST: stessa ditta sub. 17;
SUD: cortile sub. 16;

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

EST: stessa ditta sub. 11.

TAVERNETTA-SGOMBERO – *fg. 44 map. 93 sub. 12*

NORD: cortile sub. 16;
OVEST: stessa ditta sub. 13 e 11;
SUD: cortile sub. 16;
EST: altra ditta mapp. 145.

Intera proprietà - *F. 44 Mapp. 93*
NORD: F. 44 mapp. 173;
OVEST: F. 44 mapp. 173 e 74;
SUD: Strada Provinciale 165;
EST: F. 44 mapp. 145

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

4. VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1 CRITERIO DI STIMA:

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di esecuzione, la loro posizione, ubicazione e vie di accesso, servitù attive e passive, destinazione d'uso, determinata la consistenza in superficie commerciale dei locali, le caratteristiche tipologiche e lo stato di conservazione, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, della posizione urbanistica dei fabbricati (*ai sensi della Legge 47/85 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii*) nonché di quella catastale, dello stato locativo e di quant'altro possa concorrere alla formazione del valore in comune commercio, riferito alla data odierna, lo scrivente procede ora alla stima dei medesimi.

Il procedimento adottato è del tipo "sintetico comparativo" (*metodo del confronto di mercato - market comparison approach*) con immobili simili posti nelle vicinanze e con adozione di criteri di prudenza visto il tipo di vendita forzata; la stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti.

Nella valutazione sotto riportata sono state naturalmente tenute in conto parti comuni, servitù attive e passive.

Ciò consentirà di avere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario vengono considerate la particolare posizione del bene, le caratteristiche costruttive, l'isolamento, gli impianti, il grado di vetustà e lo stato generale di conservazione.

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

Indagine di mercato

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona.

Dopo aver consultato l'osservatorio "quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di **Fossano**, interpellato alcune Agenzie Immobiliari, oltre ad aver consultato alcuni annunci presenti su internet, ritiene opportuno, equo e cautelativo, applicate le opportune correzioni conseguenti alla contrattura del mercato immobiliare attuale nonché conservative dell'immobile, adottare i seguenti valori unitari (*riferiti alla superficie commerciale ragguagliata*):

- *Appartamento di civile abitazione:* **800,00 €/mq**
- *Locale Commerciale:* **500,00 €/mq**
- *Ufficio*: **600,00 €/mq**
- *Tavernetta-Sgombero*: **700,00 €/mq**
- *Porticato*: **300,00 €/mq**
- *Area di pertinenza:* **5,00 €/mq**

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: le unità non risultano comodamente divisibili

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

4.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

Comune: Fossano

Indirizzo: Via Morena 72

Calcolo superfici commerciali	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Abitazione (P.T-P.1)	121,80 m²	100%	121,80 m²
Balcone	14,40 m²	30%	4,32 m²
Tavernetta	46,40 m²	60%	27,84 m²
Sgombero	41,02 m²	50%	20,51 m²
Superficie commerciale Appartamento totale			**174,47 m²**
Ufficio	67,50 m²	100%	67,50 m²
Spogliatoio e wc	18,10 m²	80%	14,48 m²
Superficie commerciale Ufficio totale			**81,98 m²**
Portico	61,60 m²	80%	49,28 m²
Sgombero	21,20 m²	100%	21,20 m²
Superficie commerciale Portico e Sgombero totale			**70,48 m²**
Magazzino	42,70 m²	100%	42,70 m²
Superficie commerciale Magazzino totale			**42,70 m²**
Locale Commerciale	154,51 m²	100%	154,51 m²
WC	6,09 m²	80%	4,87 m²
Superficie commerciale Locale Commerciale totale			**159,38 m²**
Area di pertinenza	1.966,60 m²	100%	1.966,60 m²
Superficie commerciale Area di pertinenza totale			**1.966,60 m²**

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

VALUTAZIONE

Destinazione	Sup. Commerciale	€/ mq	Valore di Valutazione	Valore Catastale
Appartamento	174,47 m²	800,00€	139.528,00€	196.460,36 €
Ufficio	81,98 m²	600,00€	49.188,00€	
Portico-Sgombero	70,48 m²	300,00€	21.144,00€	
Magazzino	42,70 m²	700,00€	29.890,00€	
Locale commerciale	159,38 m²	500,00€	79.690,00€	
Area di pertinenza	1.966,60 m²	5,00€	9.833,00€	
		TOTALE	329.273,00€	

IMPORTO ARROTONDATO A 329.000,00 €

V A L O R E S T I M A T O arrotondato € 329.000,00

(euro trecentoventinovemila/00)

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

SCHEDA CONTROLLO EX ART. 569 CPC

1. Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (**vedasi punto 3.4**)

2. Verifica delle trascrizioni di trasferimenti *mortis causa* nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento (**vedasi punto 3.8**)

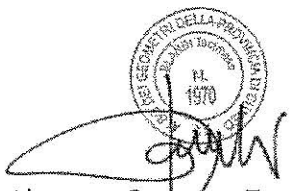
3. Verifica sussistenza di comunione legale: **NO**

4. Verifica sussistenza comunione volontaria: **NO**

5. Verifica stato occupazione immobile è occupato: **NO**

occupato con titolo opponibile alla procedura? **NO**

6. vi sono beni considerabili res derelictae? **NO**



L'esperto Geometra Tommaso BLANDI

5. ALLEGATI

A – Allegato A

1 – Superfici commerciali

2 – Planimetrie catastali

3 – Visura storica

4 – Visura attuale

5 – APE

6 – Urbanistica

7 – Iscrizione ipotecaria

8 – Documentazione fotografica

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