

TRIBUNALE DI CUNEO

PERIZIA DI STIMA DI IMMOBILI

IN FARIGLIANO (CN)
VIA DEL CASTELLO

PER PROCEDURA DI

SOVRAINDEBITAMENTO DEL CONSUMATORE

-- Procedura di liquidazione n.5/2020 --

Liquidatore: Avv. Elisabetta Agnello

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto BECCHIO Geom. GIOVANNI, nato a Centallo il 24/09/1964 professionista con studio in Centallo Largo Vico 9, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n°2047, è stato incaricato di redarre una perizia di stima su immobili in FARIGLIANO, Via del Castello n°10, dall'avvocato ELISABETTA AGNELLO in qualità di liquidatore della procedura di sovraindebitamento del consumatore.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Esaminati gli atti di causa e la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, lo scrivente procedeva al sopralluogo degli immobili in FARIGLIANO Via del Castello n°10.

In tale data l'esperto ha così potuto prendere visione dell'immobile e procedere a tutti gli accertamenti del caso compreso il rilievo.

Nel frattempo il tecnico scrivente ha effettuato tutti gli accertamenti del caso presso:

- Presso il Catasto di Cuneo per acquisizione delle copie della mappa catastale, della planimetria dell'unità immobiliare e delle visure;
- Presso l'ufficio tecnico del comune di Farigliano per verifica dei titoli edilizi inerenti l'immobile in esame, al fine di verificarne la regolarità urbanistica;

L'accesso presso l'immobile in oggetto è avvenuto alla presenza del signor ***OMISSIS*** e dell'avvocato ELISABETTA AGNELLO. Durante il sopralluogo il tecnico ha potuto effettuare attenta ed accurata ispezione dei luoghi, rilievi e misure del caso, fotografie, ecc.

Dopo gli accertamenti di cui sopra l'esperto, eseguiti i disegni, svolti i calcoli a tavolino, esperite le idonee ed opportune indagini di mercato nella zona interessata e fatte le debite considerazioni, si prega ora esporre di quanto segue.



studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Il bene è stato individuato ed è stata controllata l'esatta ubicazione con la mappa catastale.

L'immobile in oggetto è sito nel comune di FARIGLIANO, in VIA DEL CASTELLO n°10.

Il compendio immobiliare è composto da un fabbricato di civile abitazione unifamiliare, con relative pertinenze.

Il tecnico scrivente ritiene che, ai fini di una vendita all'asta dell'immobile, sia opportuno costituire un unico lotto.

LOTTO UNICO

TITOLI EDILIZI

Il tecnico scrivente ha esaminato la documentazione relativa ai titoli edilizi consegnata dalla proprietà e, sulla base della stessa, può relazionare quanto di seguito.

L'edificazione originaria del fabbricato è avvenuta in data anteriore al 1967;

Successivamente sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria PRATICA EDILIZIA 43/80 del 10/09/1980, consistenti in "rifacimento tetto pericolante e sistemazione", in Via Castello n.10, titolare ***OMISSIS***.
- CONCESSIONE EDILIZIA n.48/87 del 21/09/1987 per "chiusura terrazzo per formazione veranda", titolare ***OMISSIS***
- Autorizzazione all'Usabilità / Abitabilità del 23/07/1993.



studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

Dal sopralluogo effettuati si ravvisa la presenza di difformità dai titoli edilizi. Sarà pertanto necessario procedere con il ripristino o eventuale demolizione delle difformità rilevate, o con la presentazione di pratica di sanatoria. In quest'ultimo caso sarà comunque opportuno verificare la sanabilità e le modalità per la presentazione della sanatoria con l'Ufficio Tecnico Comunale.

In particolare si segnala la presenza di una tettoia in metallo con copertura in fibrocemento contenente amianto, realizzata su area di corte comune (mappale 453 del fg.13), ed un locale ripostiglio in aderenza con il wc esterno, entrambi realizzati in assenza di titolo edilizio, e con caratteristiche tali da renderlo insanabili.

Inoltre si sottolinea comunque che pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro definitivo sul punto, per il quale si rimanda all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scrittografici di dettaglio.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Con ricerche svolte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Cuneo il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalla visura catastale allegata gli immobili risultano censiti come segue:



studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

Comune di FARIGLIANO - Catasto Fabbricati:

N°	Fg.	Part.	Sub	Zona Cens.	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita
1	13	454	-	-	A/4	3	4 vani	€ 307,29

Intestato:

1	***OMISSIS***	***OMISSIS***	Proprietà per 1/2
2	***OMISSIS***	***OMISSIS***	Proprietà per 1/2

Si è inoltre provveduto al reperimento della planimetria e della mappa catastale, che vengono allegate alla presente perizia.

Dal raffronto tra planimetria catastale e quanto riscontrato durante il sopralluogo, si riscontra la presenza di alcune difformità sia internamente che esternamente al fabbricato.

Esternamente si evidenziano in particolare la presenza della tettoia a copertura dell'ingresso edificata su zona di corte comune, ed il locale realizzato in aderenza al servizio igienico, entrambi edificati senza titolo edilizio autorizzativo, con caratteristiche tali da renderli insanabili e pertanto da rimuovere, ed entrambi non censiti catastalmente.

Anche la veranda al piano terreno rialzato non risulta censita. Internamente si riscontra la presenza di difformità rispetto alla planimetria catastale, prevalentemente dovute alla non corretta rappresentazione della stessa.

Si rimarca la necessità di approfondire e verificare i confini di proprietà, vista la presenza di porzioni di fabbricato edificato su aree di proprietà di terzi.

Dopo aver eseguito approfonditi accertamenti di cui sopra, occorrerà pertanto effettuare gli aggiornamenti catastali, anche in funzione delle eventuali sanatorie edilizio-urbanistiche che si andranno a fare.



studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

UBICAZIONE FABBRICATO:

Comune di Farigliano, Via del Castello n.10, Piani seminterrato – terreno (rialzato) – primo, secondo sottotetto.

ACCESSO:

Ingresso da Via del Castello attraverso area di corte comune (fg.13 mapp.453)

CONFINI :

a nord: altra unità immobiliare

ad est: mappale 455 del fg. 13

a sud: mappale 455 del fg. 13;

ad ovest: area di corte comune (mappale 453 del fg.13).

DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di fabbricato di civile abitazione situato nel concentrico di Farigliano, in posizione periferica, nella parte bassa a sud. L'accesso è reso non agevole data la dimensione ridotta della strada ed il passaggio sotto cavalcavia con altezze ridotte.

Il fabbricato è disposto su 4 piani.

Al piano seminterrato (fuori terra sul lato sud, controterra sul lato nord) sono presenti locali destinati a ripostiglio - deposito, cantina, centrale termica, e piccolo servizio igienico, oltre a scala esterna per l'accesso al piano terreno-rialzato. E' inoltre presente in aderenza al servizio igienico, un piccolo locale ricavato in un basso fabbricato, realizzato in assenza di titolo abilitativo su area di altra proprietà, pertanto da demolire.

Anche sull'area di corte comune, attraverso la quale avviene l'accesso al fabbricato, è stata realizzata una tettoia di copertura senza autorizzazione, costituita da struttura metallica e manto di copertura con ondulina in fibrocemento contenente amianto, anch'essa da



studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

demolire.

Al piano terreno-rialzato sono presenti cucina, bagno con antilocale, ripostiglio e terrazza verandata, oltre a scala interna per l'accesso al piano primo.

Al piano primo è presente solamente un locale camera.

Il piano secondo sottotetto, accessibile con scala a pioli da posizionarsi nella botola presente in corrispondenza del pianerottolo del piano primo, è adibito a solaio non abitabile.

Il fabbricato è realizzato in muratura e orizzontamento in latero cemento, tetto in legno con manto di copertura in coppi vecchi, la lattoneria è in lamiera.

I serramenti al piano seminterrato sono in ferro, mentre al piano rialzato e primo sono in parte in alluminio con vetri doppi, ed in parte in legno.

I pavimenti sono realizzati in ceramica, la scala è in serizzo.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori con caldaia a gasolio, la cui cisterna è posizionata nel locale deposito al piano seminterrato adiacente alla scala.

L'altezza interna del locale cantina con volta a botte è di mt. 2,70 la massima e 2,07 la minima, al piano terreno rialzato è pari a mt. 2,65, ed al piano primo mt.2,56.

Il fabbricato in generale si presenta in mediocre stato conservativo, con materiale e finiture ormai desuete tipiche del periodo in cui è stato ristrutturato; la tipologia di impianti presente risulta ormai superata, sia per normativa che per funzionalità.

Il fabbricato, pur essendo abitabile allo stato attuale, necessita di intervento di ristrutturazione complessiva, oltre agli interventi di demolizione delle parti abusivamente realizzate sopra descritte.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta occupato e nella disponibilità della proprietà.



studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Per una corretta valutazione il tecnico ritiene di determinare il “più probabile valore di mercato”, ipotizzando che l’immobile siano privi di “vincoli” e pertanto si adotta il metodo “*per confronto diretto o comparativa*”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato e cioè corrispondente ad un valore normale adeguato alla realtà economica all’epoca della valutazione. Esso consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l’immobile in oggetto; il procedimento impiegato – nell’applicazione del metodo estimativo – è il metodo “*sintetico*”. Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell’immobile da stimare.

Nell’attribuzione del valore unitario viene considerata la posizione del bene, delle caratteristiche costruttive, dell’isolamento, degli impianti, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione.

INDAGINE DI MERCATO

Lo scrivente ha effettuato un’indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona, consultato anche l’osservatorio “quotazioni immobiliari” dell’Agenzia del Territorio di Cuneo, ed applicato le opportune correzioni.

In particolare si è tenuto conto del periodo di crisi immobiliare che contraddistingue in generale la zona e nello specifico il Comune di Farigliano, in cui si presentano prezzi molto bassi degli immobili e ridotti volumi di scambio.

Alla luce di quanto sopra, ed in funzione anche delle caratteristiche intrinseche del fabbricato e della sua posizione, si ritiene equo adottare il seguente valore unitario :

- Abitazione e pertinenze superficie ragguagliata €/mq. 300,00

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI



studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

Le superfici dei locali vengono desunte graficamente dalla planimetria catastale.

Le superficie commerciali sono da intendersi al lordo delle murature.

Non viene considerato il locale sottotetto in quanto difficilmente accessibile e ininfluente nella determinazione del valore del fabbricato.

DESTINAZIONE LOCALE	SUPERFICIE LORDA	INDICE DI RAGGUAGLIO	TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Locali al piano seminterrato adibiti a cantina, ripostiglio, c.t., ecc.	MQ. 70	0,25	MQ. 17,50
Locali abitativi al piano terra rialzato (cucina, bagno, antilocale, ripostiglio)	MQ. 63	1,00	MQ. 63,00
Veranda al piano terra rialzato	MQ. 24	0,25	MQ. 6,00
Locale abitativo al piano primo	MQ. 30	1,00	MQ. 30,00
TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			MQ. 116,50

VALUTAZIONE SECONDO IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

IMMOBILE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	PREZZO UNITARIO	PREZZO TOTALE
Fabbricato considerato complessivamente	MQ. 116,50	€ 300,00	€ 34.950,00
ARROTONDATO IN			€ 35.000,00

VALORE DI STIMA (POTENZIALE) DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO ATTUALE PARI A € 35.000,00 (TRENTACINQUEMILAEURO/00).



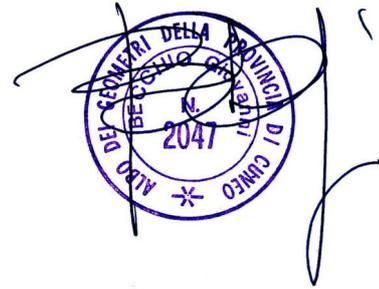
studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

Questo è quanto il tecnico è in grado di relazionare in merito all'incarico assunto.

Centallo, li 08 Maggio 2023.

IL TECNICO
BECCHIO Geom. GIOVANNI



ALLEGATI:

- 1 - Estratto di mappa catastale;
- 2 - Visure catastali;
- 3 - Planimetria catastale;
- 4 - Pianta con indicazione delle difformità rilevate.
- 5 - Documentazione fotografica.



studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

ALLEGATO 1

**ESTRATTO DI
MAPPA CATASTALE**



N=16000

E=5800

1 Particella: 454

Comune: (CN) FARIGLIANO
Foglio: 13 All: A
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri
5-Mag-2023 11:21:11
Protocollo pratica T119740/2023



studio tecnico

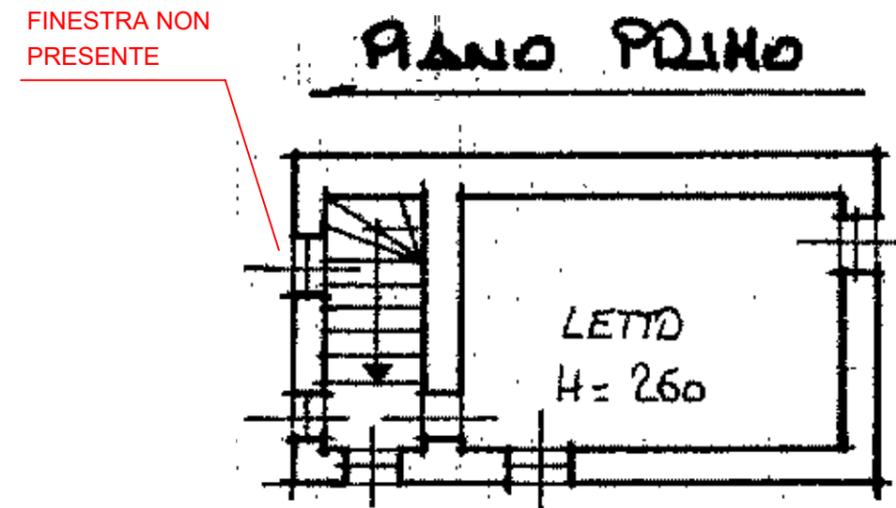
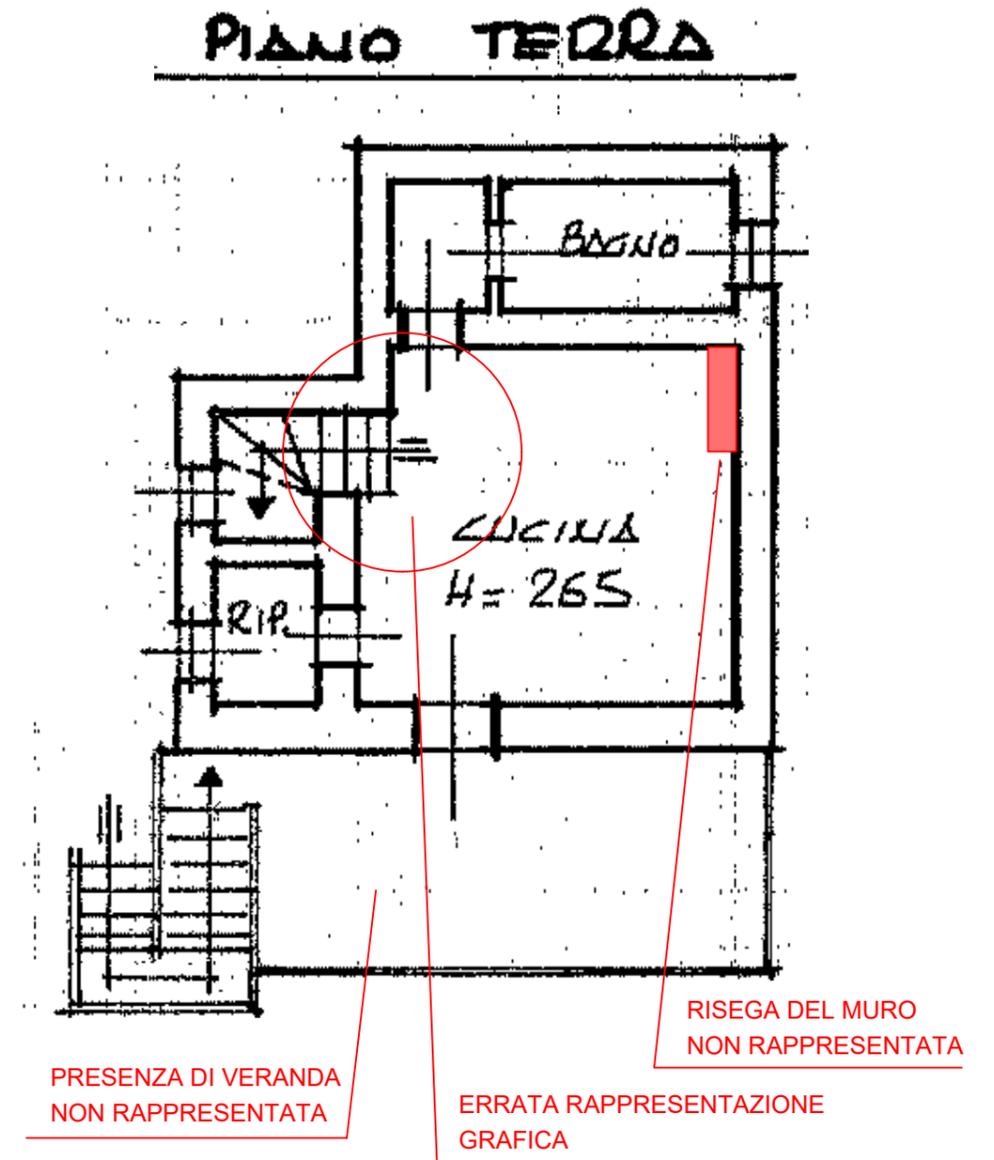
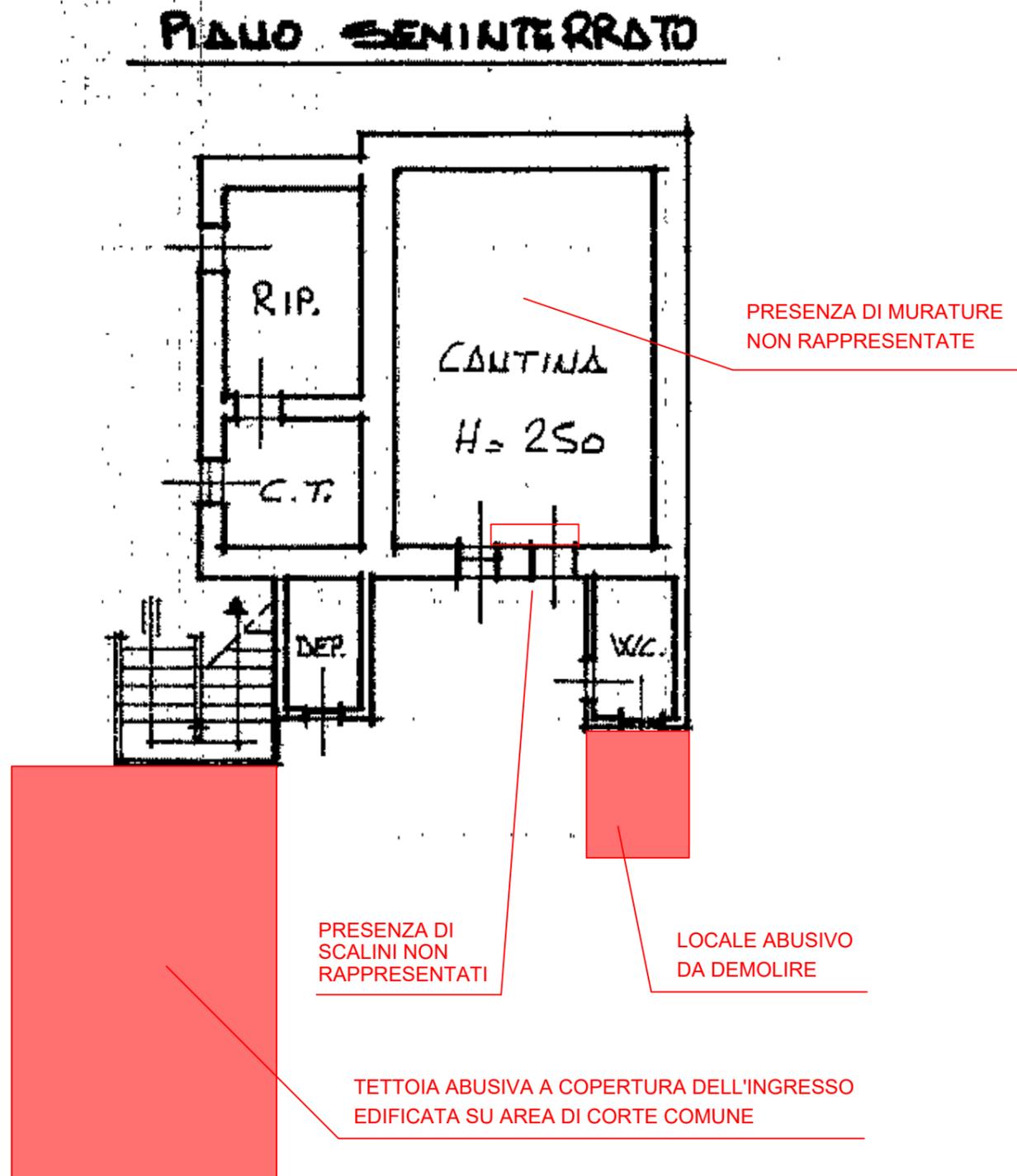
BECCHIO geom. GIOVANNI

ALLEGATO 4

**PIANTA CON
INDICAZIONE
DELLE DIFFORMITA'**

PLANIMETRIA SCALA 1:100

INDICAZIONE DELLE DIFFORMITA' RILEVATE





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

ALLEGATO 5

**DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**



studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

FOTO 1 – VISTA ESTERNA DEL FABBRICATO



FOTO 2 – VISTA ESTERNA DEL FABBRICATO





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

FOTO 3 – TETTOIA ABUSIVA A COPERTURA INGRESSO



FOTO 4 – TETTOIA ABUSIVA A COPERTURA INGRESSO





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

FOTO 5 – LOCALE ABUSIVO AL PIANO SEMINTERRATO



FOTO 6 – SERVIZIO IGIENICO AL PIANO SEMINTERRATO





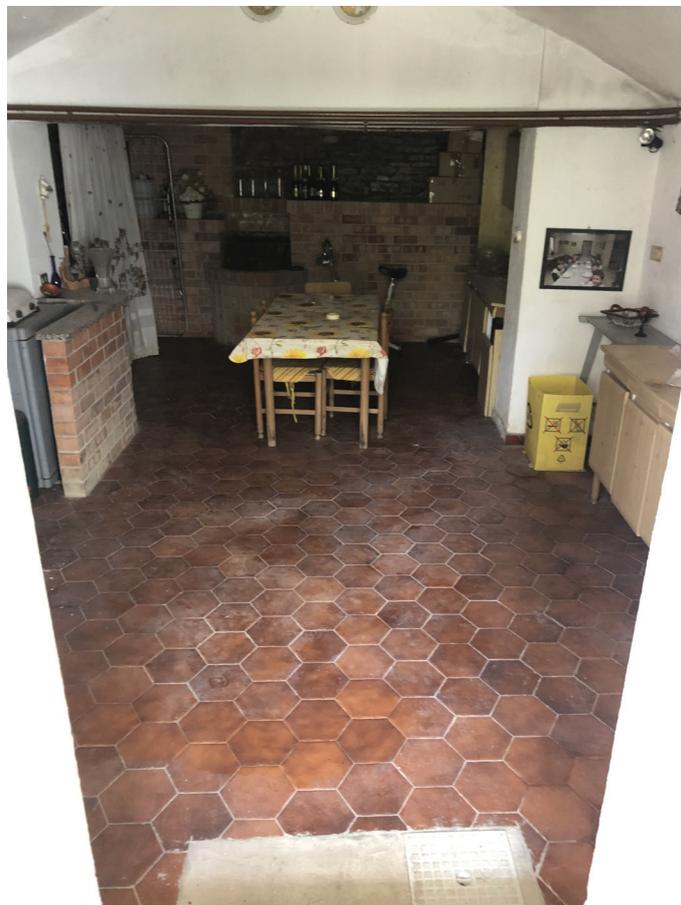
studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

FOTO 7 – INGRESSO RIPOSTIGLIO AL PIANO SEMINTERRATO



FOTO 8 – LOCALE CANTINA





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

FOTO 9 – LOCALE CUCINA



FOTO 10 – LOCALE BAGNO





studio tecnico

BECCHIO geom. GIOVANNI

FOTO 11 – TERRAZZA VERANDATA



FOTO 12 – CAMERA

