

Geometra Emanuel Murador

Iscrizione Collegio dei Geometri di Casale M.to al n. 642
Iscrizione Albo CTU del Tribunale di Vercelli al n. 45
Consulente per il Tribunale di Alessandria

TRIBUNALE DI VERCELLI

Perizia Stragiudiziale

Per valutazione di immobili In Coniolo (AL)



Casale Monferrato li 26.06.2023

Proprietà:

Eredità Giacente di Maio Piero
RVG 2008/2018 Tribunale di Vercelli
Curatore: **avv. Luca Vargiolu**
Via Roma n. 23
15033 Casale Monferrato (AL)
Tel. 0142.79885
Mail: avvlucaavargiolu@gmail.com

Perito Stimatore:

geom. Murador Emanuel
corso Manacorda n. 53
15033 Casale Monf.to (AL)
Tel. 0142.55370
Mail: studiomurador@gmail.com

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET



SECRET

SECRET

Geometra Emanuel Murador

Iscrizione Collegio dei Geometri di Casale M.to al n. 642
Iscrizione Albo CTU del Tribunale di Vercelli al n. 45
Consulente per il Tribunale di Alessandria

SOMMARIO

Incarico e Sopralluogo	3
Premessa	3
Descrizione	4
- Bene uno: fabbricato residenziale.....	4
- Bene due: terreno agricolo.....	4
Provenienze e proprietà.....	5
Trascrizioni – Iscrizioni Pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia e catastale	6
Coerenze.....	6
Avvertenze e criticità	6
Oneri condominiali.....	7
Attestato di prestazione energetica.....	7
Valutazione immobili.....	7



Geometra Emanuel Murador

Iscrizione Collegio dei Geometri di Casale M.to al n. 642
Iscrizione Albo CTU del Tribunale di Vercelli al n. 45
Consulente per il Tribunale di Alessandria

INCARICO E SOPRALLUOGO

Su nomina dell'avvocato Luca Vargiolu, libero professionista con studio a Casale Monferrato in via Roma n. 23, in qualità di curatore dell'Eredità Giacente di Maio Piero nominato con provvedimento del 07.02.2023, RVG 2008/2018 Tribunale di Vercelli, CF 94042410020, lo scrivente geometra Emanuel Murador, nato a Casale Monferrato il 22.11.1975, libero professionista con studio a Casale in corso Luigi Manacorda n. 53, veniva autorizzato dal Giudice in data 28.03.2023, per le opportune operazioni di stima degli immobili in Coniolo.

In data 14.04.2023 in presenza del curatore nominato si effettuava un primo sopralluogo presso l'unità residenziale in via Goito n. 7 a Coniolo.

Successivamente, in data 16.05.2023 si eseguivano gli opportuni accertamenti presso l'ufficio tecnico del comune di Coniolo.

PREMESSA

I beni oggetto di valutazione sono così rappresentati:

- o bene 1: fabbricato nel comune di Coniolo, identificato al catasto fabbricati al Foglio 11 particella 359, categoria A/4 classe 2, consistenza 7,5 vani, via Goito n. 7, PT - P1 - 1PS, RC € 251,77;
- o bene 2: terreno nel comune di Coniolo, identificato al catasto terreni al Foglio 12 particella 191, vigneto, classe 1, superficie 1.150 mq, RD € 13,36 RA € 8,91;



Geometra Emanuel Murador

Iscrizione Collegio dei Geometri di Casale M.to al n. 642
Iscrizione Albo CTU del Tribunale di Vercelli al n. 45
Consulente per il Tribunale di Alessandria

DESCRIZIONE

- Bene uno: fabbricato residenziale.

Immobile a destinazione residenziale contiguo ad altro fabbricato ma libero su tre lati, nella semiperiferia del comune di Coniolo in area prettamente agricola, carente di servizi sia primari che secondari.

Con accesso diretto da via Goito su cortile di proprietà, protetto da cancello carraio ad apertura manuale, si sviluppa su tre piani di cui uno interrato con forma geometria ad elle.

Al piano terra si compone di un ingresso su soggiorno/cucina, una camera e collegato a mezzo scala semi-laterale ad unica rampa, al piano primo troviamo due camere ed un bagno; collegato strutturalmente ma non comunicante, si ha una manica contigua di fabbricato a destinazione accessori, con al piano terra un locale ad uso autorimessa, un bagno con accesso indipendente da porticato, un ripostiglio ed al piano primo una zona ad uso legnaia ex-fienile. Completa la consistenza un vano cantina al primo piano seminterrato.

Le finiture sono tipiche degli ex fabbricati rurali pur essendo stato oggetto di un inizio di ristrutturazione nei primi anni 2000; la stessa è stata completata dal punto di vista edilizio ma solo in parte nelle finiture. I pavimenti sono in parte in ceramica e ove oggetto di ristrutturazione in legno laminato, i serramenti esterni sono in PVC a doppio vetro protetti da persiane esterne in legno in pessimo stato di conservazione. Gli impianti sia idraulico che elettrico, sono stati oggetto di rifacimento (in parte) ma sono sprovvisti di certificazione, per cui come tali vanno considerati.

La copertura in legno con struttura portante alla piemontese presenta evidenti cedimenti soprattutto nella zona ex fienile e criticità nella parte ad uso residenziale, con evidenti segni di infiltrazioni di acqua; andrà completamente rivista.

Le condizioni sono di un fabbricato in carente stato di manutenzione ed in disuso da diversi anni.

- Bene due: terreno agricolo.

Terreno agricolo, di fatto ad uso prato ed in parte ad uso alberi da frutta, con una superficie di metri quadrati 1.150,00.



Geometra Emanuel Murador

Iscrizione Collegio dei Geometri di Casale M.to al n. 642
Iscrizione Albo CTU del Tribunale di Vercelli al n. 45
Consulente per il Tribunale di Alessandria



PROVENIENZE E PROPRIETÀ

Entrambe le unità immobiliari sono pervenute come segue:

- Dall'11.08.2013 a favore di ORDANO Rosa nata a Castelletto Merli (AL) il 14/04/1934 CF RDNRSO34D54C160L proprietà 1/4 e MAIO Nicoletta nata a Torino (TO) il 10/05/1967 CF MAINLT67E50L219S proprietà 1/4 per successione di Maio Agostino nato a Casale Monferrato (AL) il 27/02/1938 CF MAIGTN38B27B885, trascritta a Casale Monferrato il 04.09.2014 RG 3918 RP 3009. Accettazione tacita notaio Roberto Milano in Casale Monferrato, del 12.11.2016 RP 99401, trascritta a Casale Monferrato il 15.11.2016 RG 5419 RP 4083.
- Dal 05.12.2015 per successione di ORDANO Rosa nata a Castelletto Merli (AL) il 14/04/1934 CF RDNRSO34D54C160L, a favore di MAIO Nicoletta nata a Torino (TO) il 10/05/1967 CF MAINLT67E50L219S, trascritta a Casale Monferrato il 17.06.2016 RG 2796 RP 2118. Accettazione tacita notaio Roberto Milano in Casale Monferrato, del 12.11.2016 RP 99401, trascritta a Casale Monferrato il 15.11.2016 RG 5420 RP 4084.
- Dal 12.11.2016 a favore di Maio Piero MAIO Piero nato a Casale Monferrato (AL) il 27/06/1947 MAIPRI47H27B885F in piena proprietà per compravendita notaio Roberto Milano in Casale Monferrato, Rep. 99401 da Maio Nicoletta, trascritta a Casale Monferrato il 15.11.2016 RG 5418 RP 4082.
- Dal 30.12.2017 a Eredità Giacente Piero MAIO CF 94042410020 RVG 2008/2018 Tribunale di Vercelli, denuncia di successione registrata a Casale Monferrato volume 88888 numero 287238 anno 2023 presentata il 21/06/2023, in attesa di trascrizione, proprietà 1/1.

Proprietà: Eredità Giacente Piero MAIO CF 94042410020, RVG 2008/2018 Tribunale di Vercelli, con sede a Casale Monferrato in via Roma n. 23.

Stato di occupazione: L'immobile si trova libero da persone ma occupato da beni.

Geometra Emanuel Murador

Iscrizione Collegio dei Geometri di Casale M.to al n. 642
Iscrizione Albo CTU del Tribunale di Vercelli al n. 45
Consulente per il Tribunale di Alessandria

TRASCRIZIONI – ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Gli immobili sono liberi da trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli al 25.06.2023.

Si raccomanda di effettuare le opportune verifiche prima dell'atto di compravendita.

REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato è stato edificato antecedentemente al 01.06.1967 e con ricerca presso gli archivi comunali, risulta la presentazione di un Art. 26 Legge 28.05.1985 n. 47 in data 22.04.2002, per opere interne per la quale si conferma la corrispondenza fra stato di fatto e stato di progetto.

Urbanisticamente il fabbricato residenziale si trova identificato nel Piano Regolatore Generale attualmente vigente, in zona B di "recupero e manutenzione ordinaria", mentre il terreno in zona N2 di "integrazione fra aree naturali e agrarie" per cui da ritenersi agricolo.

Catastalmente dovrà essere prevista una variazione in funzione dei lavori eseguiti come da permesso edilizio del 22.04.2002, il tutto quantificabile in € 1.350,00, comprendente il rilievo completo dell'unità immobiliare e la denuncia di variazione con l'identificazione dell'unità residenziale e delle pertinenze. Il tutto comprensivo dei diritti catastali e fiscali.

COERENZE

- Bene uno (fabbricato): strada comunale via Goito, particella 516.
- Bene due (terreno): strada comunale via Goito, particella 192, particella 13, particella 12.

AVVERTENZE E CRITICITÀ

Si segnala la presenza di coppi pericolanti sul corpo di fabbrica confinate a Ovest verso particella 519, che cadendo potrebbero causare danni a persone o cose.



Geometra Emanuel Murador

Iscrizione Collegio dei Geometri di Casale M.to al n. 642
Iscrizione Albo CTU del Tribunale di Vercelli al n. 45
Consulente per il Tribunale di Alessandria

ONERI CONDOMINIALI

L'unità non è a regime condominiale

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La vendita è soggetta al rilascio dell'attestato di prestazione energetica, di cui l'immobile è sprovvisto, per il quale è preventivabile una spesa pari a € 250,00.

VALUTAZIONE IMMOBILI

Al fine di fornire il più probabile valore di mercato, in virtù del chiarimento della Corte di Cassazione che ha sottolineato come i valori dell'OMI e del borsino immobiliare o dei portali di vendita immobiliare, debbano essere utilizzati unitamente ad altri parametri (Cass. 25707/2015), si sono presi in considerazione i valori forniti fra l'Osservatorio del Mercato immobiliare, primo semestre 2022, in concerto con indagine di mercato su immobili simili per caratteristiche e posti in vendita. Il tutto con idonei adeguamenti.

Per il terreno si prenderà in considerazione in Valore Agricolo Medio fornito dall'Agenzia delle Entrate (annualità 2021), che per la zona agricola 3 del comune di Coniolo, fornisce per il prato un valore pari ad €/mq 0,94.

Osservatorio del Mercato Immobiliare fornito dall'ADE.

Come da tabella che si riporta, per il fabbricato residenziale si prenderà in considerazione il valore minimo pari ad €/mq 700,00 decurtato del 75%, viste le attuali condizioni dell'immobile che dovrà essere sottoposto a un intervento integrale, ottenendo un parametro pari ad €/mq. 175,00. Il tutto da mediare con i valori ottenuti dall'indagine del mercato.



Geometra Emanuel Murador

Iscrizione Collegio dei Geometri di Casale M.to al n. 642
Iscrizione Albo CTU del Tribunale di Vercelli al n. 45
Consulente per il Tribunale di Alessandria



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: CONIOLO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice zona: R1

Microzona: 1

Tipologia prevalente:

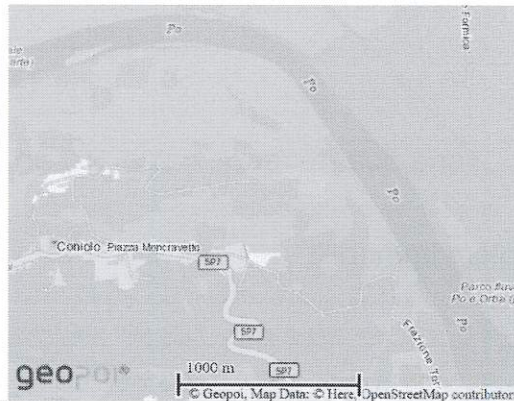
Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	790	L	2,4	2,6	L
Box	Normale	390	570	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Normale	790	920	L	3,1	3,4	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni



La ricerca sui più importanti portali di vendite immobiliari ha individuato, nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di valutazione, i sottoelencati immobili posti in vendita:

- Rustico in via Ciro Menotti per una superficie di mq. 100,00 posto in vendita ad € 30.000,00 = €/mq 300,00
- Appartamento all'asta via Dalmazio Birago 26, Coniolo per una superficie di mq. 195,00 posto in vendita ad € 23.000,00 = €/mq 115,00
- Rustico in zona Bricco per una superficie di mq. 230,00 posto in vendita ad € 20.000,00 = €/mq 90,00

Si otterrà quindi una media sui valori ottenuti dalle ricerche sui più importanti portali, pari ad €/mq (300,00 + 115,00 + 90,00) = €/mq 170,00 arrotondato.

Prudenzialmente il valore viene decurtato del 10%, quale congrua trattativa fra privati, ottenendo un valore pari ad €/mq 150,00.

Mediando il valore fra l'indagine di mercato ed il Valore OMI fornito dall'ADE, si ottiene un valore applicabile pari ad €/mq (170,00 + 150,00) = **€/mq 160,00**

Geometra Emanuel Murador

Iscrizione Collegio dei Geometri di Casale M.to al n. 642
Iscrizione Albo CTU del Tribunale di Vercelli al n. 45
Consulente per il Tribunale di Alessandria

Superficie commerciale:

- Bene UNO (abit.):	residenziale	PT mq. 75,00 x 1.00	= mq	75,00
	ripostiglio	PT mq 12,00 x 0.10	= mq	1,20
	portico	PT mq 20,00 x 0.05	= mq	1,00
	accessori	PT mq 29,00 x 0.10	= mq	2,90
	residenziale	PT mq. 58,00 x 1.00	= mq	58,00
	fienile	PT mq 78,00 x 0.05	= mq	3,90
	cantina	S1 mq 31,00 x 0.05	= mq	1,50
	Totale	arrof.	mq	143,50

- Bene due (terreno): mq. 1.150 da visura catastale

Valore immobili:

- residenziale mq. 143,50 x €/mq 160,00 = € 22.960,00
- terreno mq. 1.150,00 x €/mq 0,94 = € 1.080,00

Valore totale immobili € (22.960,00 + 1.080,00) = € 24.000,00 arrotondati

Per la tipologia di immobili, localizzazione e vicinanza, si prevede una vendita in unico Lotto. La vendita divisa porterebbe ad una minore appetibilità sul mercato.

Il Tecnico

Geometra Emanuel Murador

(firmato digitalmente)

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Visura catastale + storiche
3. Estratti di mappa e planimetria catastale
4. Permesso edilizio
5. Ispezioni ipotecarie



Geometra Emanuel Murador

Iscrizione Collegio dei Geometri di Casale M.to al n. 642
Iscrizione Albo CTU del Tribunale di Vercelli al n. 45
Consulente per il Tribunale di Alessandria

ASSEVERAZIONE

L'anno 2023 e addì 21 del mese di settembre, in Casale Monferrato e, davanti al Cancelliere sottoscritto, è personalmente comparso il Sig. Emanuel Murador, nato a Casale Monferrato il 22/11/1975, geometra, residente in Casale Monferrato, identificato con Carta Identità n. CA36193NB rilasciata dal Comune di Casale Monferrato con scadenza 22.11.2031, il quale chiede di asseverare con giuramento la sottoscritta perizia.

Aderendo alla fatta richiesta, e previa ammonizione di legge si invita il predetto Geometra Emanuel Murador a prestare giuramento che il medesimo presta ripetendo le parole:

GIURO DI AVERE BENE FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE AI GIUDICI LA VERITÀ.

Letto, confermato e sottoscritto.



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO 3-F J
Lucia ROSSI



