

DOTT. ING. GAETANO MAISANO
Consulente Tecnico del Giudice
Progettazioni Civili e Industriali - Valutazioni Aziendali e Immobiliari
Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino - Tel. 011.5683835 - Fax 011 5683920
gaemaisa@tin.it - gaetano.maisano@pct.pecopen.it
Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: L.G. n. 23/2023

Giudice Delegato: dott. Marco Bottallo

Curatore: dott. Francesco Cappello

* * * * *

Il sottoscritto, dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato perito estimatore nella Liquidazione Giudiziale indicata in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi si pregia di presentare la seguente

PERIZIA ESTIMATIVA FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE IN COSTIGLIOLE D'ASTI (AT)

* * * * *

1) PREMESSA

La perizia riguarda la stima della piena proprietà di una porzione di fabbricato di civile abitazione di antica edificazione ubicato nel centro storico di Costigliole d'Asti (AT) con accesso principale da Via Pola n. 10 e accessi secondari (pedonale e carraio) da Via Serratrice snc.

Al fine di ottemperare al mandato sono stati effettuati sopralluoghi per l'individuazione, la determinazione della consistenza, la verifica della regolarità edilizia-amministrativa e della disponibilità dei beni. Inoltre, sono stati compiuti accertamenti presso i Pubblici Uffici per reperirne la documentazione amministrativa, tecnica e ipo-catastale.

* * * * *

2) UBICAZIONE - IDENTIFICAZIONE CATASTALE – COERENZE

L'immobile in esame fa parte dello stabile sito in Comune di Costigliole d'Asti (AT), costituito da un terreno con entrostante un antico edificio di civile abitazione con affacci su Via Pola e su Via Serratrice.

Il bene in argomento consiste in una porzione del corpo di fabbrica (da terra a tetto), entrostante al sedime distinto nella mappa del Catasto Terreni al Foglio 20, mappale 53 parte, elevato a due piani fuori terra, oltre a piano sottotetto e due piani parzialmente seminterrati, collegati da scale interne e da scala esterna.

Il fabbricato, costruito a mezza costa tra le vie Pola e Serratrice, con accesso principale da Via Pola n. 10 ed accessi secondari (pedonale e carraio) da Via Serratrice snc, risulta così articolato:

- piano terreno (1° f.t.): tre camere, bagno e balconata;
- piano primo (2° f.t.): soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, balcone, vano sottotetto e solaio;
- piano sottotetto (3° f.t.): vano non abitabile;
- piano primo seminterrato (ammezzato): due camere, balconata e cantina;
- piano secondo seminterrato: due locali a sgombero e cortile di pertinenza esclusiva con accesso da via Serratrice.

Il corpo di fabbrica e la porzione di cortile di pertinenza esclusiva risultano, in un sol corpo, alle seguenti coerenze: Via Pola, altre unità immobiliari e altra porzione di cortile facenti parte del mappale 53 del Foglio 20, Via Serratrice, mappale 55 del Foglio 20.

Al Catasto Fabbricati del Comune censuario di Costigliole d'Asti (AT) la porzione del corpo di fabbrica sopra descritto risulta censita, con corretta intestazione, in

due unità immobiliari come segue:

- piano terreno (1° f.t.), piano primo (2° f.t.) e sottotetto (3° f.t.): **Foglio 20, particella 53, subalterno 18, Via Pola n. 10, piano T-1-2, categoria A/4, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 212 m², rendita € 316,07;**
- piani primo e piano secondo seminterrato: **Foglio 20, particella 53, subalterno 9, Via Pola n. 10, piano R-T, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 74 m², rendita € 80,57.**

Il tutto come meglio si riscontra dagli Elaborati grafici (all. n. 1) e dalla documentazione catastale (all. nn. da 2 a 4).

* * * * *

All'immobile in esame competono le proporzionali quote di comproprietà su tutte le porzioni del complesso edilizio, di cui è parte, che sono da ritenersi comuni ed indivisibili a norma di legge, uso e consuetudine.

* * * * *

3) DESCRIZIONE

Il corpo di fabbrica in esame, ubicato nel centro storico del Comune di Costigliole d'Asti (AT), è stato edificato verosimilmente nel XIX secolo a mezza costa tra le vie Pola e Serratrice. L'immobile si sviluppa su quattro piani, oltre al piano sottotetto, collegati da scale interne e da scala esterna (per i piani seminterrati); risulta, infatti, composto da:

- piano terreno (1° f.t.): tre camere, bagno e balconata;
- piano primo (2° f.t.): soggiorno, cucina, camera, bagno, ripostiglio, balcone, vano sottotetto e solaio;
- piano sottotetto (3° f.t.): vano non abitabile;

- piano primo seminterrato (ammezzato): due camere, balconata e cantina;
- piano secondo seminterrato: due locali a sgombero e cortile di pertinenza esclusiva con accesso da via Serratrice.

Il corpo di fabbrica, di antica edificazione, è caratterizzato da strutture portanti in muratura prevalentemente in laterizio, solai di varia tipologia, tetto in legno a falde con manto di copertura in tegole, facciate d'epoca a intonaco tinteggiato.

I locali interni, privi di impianto di riscaldamento, presentano finiture, accessori e infissi datati e di tipologia economica, nonché impianti elettrici e idrici vetusti non a norma. Data l'assenza di interventi recenti di ristrutturazione il compendio immobiliare si presenta in scadente stato di conservazione con pericolo di cedimenti strutturali, il tutto come meglio si evince dalla documentazione fotografica (all. n. 5).

Pertanto, si tiene a precisare che l'immobile necessita di radicali interventi di restauro e di risanamento conservativo, che presuppongono consolidamenti, eventuale rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio con l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso e del comfort moderno.

* * * * *

4) DISPONIBILITÀ

Alla data del sopralluogo (10.07.2023), effettuato alla presenza del Debitore, le porzioni immobiliari sono risultate nella disponibilità dello stesso.

* * * * *

5) REGOLARITÀ URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – APE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Archivio Edilizio del Comune di Costigliole

d'Asti (AT) si è accertato che per la costruzione del fabbricato, in considerazione anche dell'antica edificazione, non è stato individuato e/o reperito alcun titolo abilitativo a eccezione dell'apertura della porta di accesso pedonale su Via Serratrice al piano secondo seminterrato giusta l'Autorizzazione n. 29/02 in data 30.09.2002 (all. n. 6). Non è stata reperita l'abitabilità.

Dalla disamina degli elaborati del P.R.G.C. vigente si evince che l'immobile in esame ricade in ambito "A2 - area normativa di intervento di recupero urbanistico-edilizio (A2) - Art.14, Tab.A2".

Dal punto di vista strettamente urbanistico non si rilevano irregolarità.

Per quanto attiene la regolarità edilizia nulla si può riferire, posto che per l'immobile, di antica edificazione, non è stato reperito alcun titolo.

Per quanto attiene la conformità catastale non si rilevano difformità sostanziali, fatta eccezione per la mancanza del servizio igienico indicato nella planimetria del piano sottotetto dove il vano sottotetto è dichiarato abitabile e la mancata rappresentazione della porta per l'accesso diretto ai locali del piano secondo seminterrato da Via Serratrice. Tale porta surroga la finestra già esistente e rappresentata su via Serratrice.

Gli immobili non sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica.

* * * * *

6) VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore venale del bene sono state richieste informazioni, anche di tipo confidenziale, assunte sulla località e reperiti dati sui siti telematici in merito ai prezzi di compravendita d'immobili similari, nonché delle quotazioni immobiliari dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato è stata calcolata la

superficie commerciale complessiva del bene, desunta attraverso i rilievi effettuati a campione *in loco* e calcolata secondo criteri standard adottati convenzionalmente in sede di trattativa commerciale. Tale superficie è stata indicativamente quantificata pari alla superficie catastale totale, cioè 286 m².

Ai fini della stima, in considerazione delle pessime condizioni d'uso del bene è sostanzialmente impraticabile determinare il classico valore unitario di mercato da applicare alla notevole superficie commerciale. Infatti, trattasi di un immobile ubicato in centro storico, privo di riscaldamento, di taglio grande la cui superficie è frazionata in quattro piani privi di ascensore, con finiture, accessori e infissi datati e di tipologia economica in scarso stato d'uso, impianti vetusti e non a norma, il tutto in pessime condizioni di conservazione e di manutenzione che conferiscono al bene uno scadente indice di commerciabilità.

Giusta anche la congiuntura negativa del mercato immobiliare e le gravi condizioni in cui versa il bene, il più probabile valore di mercato del bene è stato quantificato a corpo pari a circa il 50% del valore catastale [$\frac{1}{2}$ (€ 316,07 + 80,57) x 126], cioè **€ 25.000,00 (Euro venticinquemila/00)**, per la cui stima si è tenuto conto anche dell'assenza di garanzie per gli ulteriori eventuali vizi e/o difetti del bene, non facilmente percettibili.

* * * * *

7) DIRITTO DI PROPRIETÀ - ULTERIORI DIRITTI REALI E VINCOLI

Alla data di trascrizione del "Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio" (24.07.2023) la piena proprietà dell'immobile sopra descritto era in capo al debitore, cui pervenne, in maggior corpo, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppina Bologna di Costigliole d'Asti (AT) del 12.04.1974, rep. n. 5397/3526 (all. n. 7), trascritto in data 16.04.1974 ai nn. 2889/2394 (primo titolo

per atto tra vivi ante ventennio).

Dalla disamina della documentazione ipotecaria e catastale si evince che l'immobile è sottoposto all'osservanza di tutte le condizioni, clausole e servitù indicate nel titolo seguente, nonché di quelle indicate in ogni altro atto ivi richiamato, titoli tutti da intendersi come integralmente riportati e trascritti; e precisamente:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppina Bologna di Costigliole d'Asti (AT) del 08.04.1976, rep. n. 5801, trascritto in data 16.04.1976 ai nn. 2426/1923.

* * * * *

8) GRAVAMI E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per gli immobili, alla data del 24.07.2023, non sono stati rilevati gravami (livello, censo, usi civici, ecc.) ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. all. n. 8) presso la Conservatoria dei RR.II. di Asti:

- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 01.03.2021 ai nn. 1734/226 per € 32.000,00 (derivante da decreto ingiuntivo).

La formalità grava solo sugli immobili siti in Costigliole d'Asti (AT), come ora censiti al Catasto Fabbricati con Foglio 20, n. 53, subalterni 9 e 18, motivo per cui dovrà essere cancellata totalmente.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta in data 17.06.2022 ai nn. 6035/802 per € 2.257.433,64 (derivante da Ruolo).

La formalità grava sugli immobili siti in Costigliole d'Asti (AT), come ora censiti al Catasto Fabbricati con Foglio 20, n. 53, subb. 9 e 18, nonché su un altro bene sito in Asti, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.

- Atto Giudiziario - Decreto di apertura della procedura di liquidazione del

patrimonio trascritto in data 24.07.2023 ai nn. 6859/5495

La formalità grava sugli immobili siti in Costigliole d'Asti (AT), come ora censiti al Catasto Fabbricati con Foglio 20, n. 53, subb. 9 e 18, nonché su un altro bene sito in Asti, motivo per cui dovrà essere cancellata limitatamente.

Si evidenzia che la liberazione dei beni dalle succitate formalità sarà effettuata a cura della Procedura, ma con oneri a carico dell'aggiudicatario.

* * * * *

Gli immobili non ricadono nel campo di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020 (legge di bilancio).

* * * * *

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza,

Torino, lì 16 gennaio 2024

Il Perito Estimatore

(ing. Gaetano Maisano)

Allegati:

1. Elaborati grafici;
2. Mappa N.C.T.;
3. Visura e Planimetria N.C.E.U. sub. 9;
4. Visura e Planimetria N.C.E.U. sub. 18;
5. Documentazione fotografica;
6. Autorizzazione n. 29/02;
7. Atto di provenienza.
8. Ispezioni ipotecarie