

TRIBUNALE DI CUNEO

Liquidazione Giudiziale n. 17/2024

[REDACTED]

[REDACTED]

Beni in proprietà per la quota di 1/1:
Comune di Cherasco (CN)

Catasto Fabbricati: Foglio 93 Mappale 567 Sub. 32

Catasto Fabbricati: Foglio 93 Mappale 567 Sub. 43

Catasto Fabbricati: Foglio 93 Mappale 567 Sub. 44

Catasto Terreni: Foglio 93 Mappale 567

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Giudice Delegato: Dott.ssa Roberta Bonaudi

Curatore: Dott. Alberto Martines

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**

Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313

Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96

Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014

C.C.I.A.A. CN periti ed esperti n. 712/2022

c.f. RDAGR872B20I470B P.IVA 02427580044

con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48,

telefono 0172/740831, cellulare 348.26.58.630,

mail: ariaudo@geostudiost.com

pec: giorgio.ariaudo@geopec.it

Savigliano li, 30/01/2025



LOTTO 2

INTRODUZIONE

Premessa

Il sottoscritto **ARIAUDO geometra Giorgio**, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Cuneo al n. 2313, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cuneo in elenco al n. 59/96, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014, con studio in Savigliano, Via Trento n. 48 (tel. 0172.715899), è stato nominato (con provvedimento emesso dal Giudice Delegato in data 25/06/2024) esperto per la stima dei beni di proprietà della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 17/2024 (Sentenza n. 32/2024 emessa dal Tribunale di Cuneo in data 24/06/2024).

Effettuate le opportune verifiche ed accertamenti (ivi inclusi i sopralluoghi presso l'immobile), riferisce di seguito la propria valutazione elaborando una relazione di stima così composta:

INDICE:

- 1- Identificazione dei beni immobili oggetto di stima:
- 2 - Descrizione sommaria della zona
- 3 - Stato di possesso
- 4.1 - Vincoli ed oneri giuridici
- 4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
- 4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale
- 4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico
- 4.1.4 - Altre limitazioni d'uso
- 4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto
- 4.2.1 - Iscrizioni
- 4.2.2 - Pignoramenti
- 4.2.3 - Altre trascrizioni
- 4.2.4 - Altre limitazioni d'uso
- 4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
- 4.3.1 - Conformità urbanistico edilizia
- 4.3.2 - Conformità catastale
- 5 - Altre Informazioni
- 6 -Attuali e precedenti proprietari
- 6.1 – Attuali proprietari
- 6.2 - Precedenti proprietari - nel ventennio
- 7 - Pratiche edilizie
- 8 - Destinazione Urbanistica
- 9 - Consistenze
- 10 - Condizioni manutentive
- 11 - Valutazione complessiva del lotto
- 11.1 - Criterio di Stima
- 11.2 - Fonti di informazione
- 11.3 - Valutazione proprietà
- 11.3 - Valutazione complessiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Comune di Cherasco (CN)

Catasto Fabbricati: Foglio 93 Mappale 567 Sub. 32

Catasto Fabbricati: Foglio 93 Mappale 567 Sub. 43

Catasto Fabbricati: Foglio 93 Mappale 567 Sub. 44

Catasto Terreni: Foglio 93 Mappale 567



Trattasi di appartamento al quinto piano, con annessa cantina e autorimessa situati in complesso condominiale (mappale 567 del Foglio 93) di 6 (sei) piani fuori terra e 2 (due) piani entroterra, denominato “Condominio San Martino”.

L’accesso al complesso avviene da Viale Regina Margherita accesso pedonale al civico 8.

Identificativi Catasto Terreni (Cherasco):

-Foglio 93 Part. 567, qualità Ente Urbano, sup. 514 mq

Identificativi Catasto Fabbricati:

Diritto di proprietà per 1/1

- Foglio 93 Particella 567 Subalterno 32, Cat. C/6 classe 3, Cons 11 mq, Rendita 64,78 €. VIALE REGINA MARGHERITA n. 8 Piano S1
- Foglio 93 Particella 567 Subalterno 43, Cat. A/2 classe 2, Cons 3,5 vani, Rendita 244,03 €. VIALE REGINA MARGHERITA n. 8 Piano 5
- Foglio 93 Particella 567 Subalterno 44, Cat. C/2 classe 1, Cons 5mq, Rendita 6,46 €. VIALE REGINA MARGHERITA n. 8 Piano S2

Coerenze appartamento:

- a Nord: sub. 21
- a Est: vuoto su via Della Pace e vuoto su Viale Regina Margherita
- a Sud: sub. 19
- a Ovest: ballatoio comune

Coerenze cantina:

- a Nord: altra cantina altra ditta
- a Est: disimpegno comune scale
- a Sud: altra cantina altra ditta
- a Ovest: terrapieno gettante sul mapp. 565 fg.93

Coerenze autorimessa:

- a Nord: altra autorimessa altra ditta
- a Est: corsia manovra
- a Sud: terrapieno gettante sul mapp. 565 fg.93, altra autorimessa altra ditta
- a Ovest: terrapieno gettante sul mapp. 565 fg.93

Georeferenziazione immobile:

- Latitudine: 44.651192394292956
- Longitudine: 7.8624826669693

Classe sismica:

- zona sismica 4 (Zona con pericolosità sismica molto bassa)

Zona climatica:

- zona climatica E, Gradi-giorno 2.612

Attestati di prestazione energetica:

- SUB 43 APE n. 2017 200868 0048 classe energetica G – scadenza 16/11/2027 (l'attestato in questione è riferito al Mapp. 567 sub. 20 – stessa unità immobiliare oggi identificata dal sub. 43).

Appartamento SUB. 43

Trattasi di appartamento situato al piano quinto avente accesso da balconata/ballatoio comune condominiale. L'unità risulta così composta e distribuita: locale di ingresso/corridoio, cucina con porta/finestra prospiciente ballatoio condominiale; soggiorno con accesso a balcone esterno privato, balcone e camera doppia. L'immobile presenta uno stato manutentivo scarso dovuto al non utilizzo da anni, sono presenti finiture dell'epoca costruttiva quali: serramenti in legno con vetro singolo, tapparelle in plastica, ed il riscaldamento autonomo era garantito attraverso un vecchio impianto verosimilmente elettrico, presumibilmente installato alla costruzione dell'edificio e mai sostituito, il quale attraverso un sistema di bocchette di areazione si collega ad ogni vano dell'appartamento. Sono presenti, inoltre, alcune increspature sul parquet della camera e nel bagno si riscontra la presenza di alcuni fori di ispezione nella muratura in corrispondenza della colonna degli scarichi (verosimilmente realizzati per intercettare vecchie perdite di acqua)

Cantina SUB. 44

La cantina è situata al secondo piano interrato e accessibile tramite corridoio comune condominiale. L'unità si presenta allo stato grezzo con pavimento in battuto cls, pareti in mattoni forati a vista e porta di ingresso in metallo con lucchetto. E' inoltre presente un impianto elettrico.

Autorimessa SUB. 32

L'autorimessa è situata al primo piano interrato ed è accessibile attraverso accesso carrabile da Via Regina Margherita e poi attraverso corsello comune condominiale. L'unità presenta pavimento in battuto cls, pareti intonacate a grezzo e basculante in metallo. Internamente è

presente una tubazione di scarico condominiale, la quale a causa di una probabile perdita, ha danneggiato in parte la muratura laterale del box.

In generale il complesso condominiale di cui fanno parte le unità in esame, presenta uno stato manutentivo molto scarso con evidenti crepe e distaccamenti di intonaco sulle facciate e presenza di coperture verosimilmente in fibrocemento. Nel piano interrato delle cantine si rilevano pignatte sfondate con ferri di armatura a vista.

Il complesso necessita di importanti opere di manutenzione straordinaria.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: zona centrale posta a Est del Comune, in area residenziale. Al fabbricato si accede da Viale Regina Margherita, tramite accesso carraio e pedonale.

Servizi della zona: i principali servizi alla persona (alimentari, farmacia, chiesa, municipio, istituti di credito, etc) sono raggiungibili nel raggio di poche centinaia di metri.

Caratteristiche limitrofe: zona centrale laterale a carattere residenziale, composta da fabbricati mono/plurifamiliari di due/tre piani fuori terra e villette indipendenti e semi-indipendenti.

Collegam. pubblici (km): < 0,3 km ai mezzi pubblici (fermata autobus), stazione ferroviaria non presente.

3. STATO DI POSSESSO

Le unità risultano in stato di abbandono non occupate da persone e/o arredamento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico: nessuno

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto.

4.2.1 - Iscrizioni: nessuna

4.2.2. Pignoramenti: nessuno

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario nn. 32/2024 del 24/06/2024 – Sentenza Liquidazione Giudiziale

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO (CF 96001240041), CURATORE DOTT. ALBERTO MARTINES

A favore: MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Oggetto:

- Catasto Fabbricati Foglio 93 Mappale 567 Subalterno 32 Cat. C/6
- Catasto Fabbricati Foglio 93 Mappale 567 Subalterno 43 Cat. A/2
- Catasto Fabbricati Foglio 93 Mappale 567 Subalterno 44 Cat. C/2

oltre altre unità immobiliari non oggetto del presente Rapporto di Stima

Ulteriori Note riportate nella Trascrizione:

- RELATIVAMENTE AL QUADRO B (IMMOBILI) SI PRECISA CHE LA LIQUIDAZIONE GRAVA SU TUTTE LE ACCESSIONI, PERTINENZE, ENTI COMUNI, AREE URBANE, SI RICHIEDE LA PRENOTAZIONE A DEBITO AI SENSI DELL'ART 146 DEL DPR 30/5/2002 N. 115 COME INDICATO IN SENTENZA DI LIQUIDAZIONE N. 32-2024 ACCETTATA TELEMATICAMENTE IL 24-06-2024

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A fronte della analisi delle partiche edilizie descritte nel capitolo 7, limitate alle unità immobiliari oggetto di stima, e con un primo incontro effettuato in via esplorativa con il tecnico comunale sono emerse delle difformità tra stato dei luoghi e pratiche autorizzate che si possono sintetizzare come segue:

- Diversa rappresentazione grafica del prospetto esterno lato est rispetto alla tavola grafica del Nulla osta del 968.
- *Diversa distribuzione degli spazi interni/esterni relativi all'appartamento e alla cantina, rispetto alle tavole della variante del 1966; anche se in data 7/12/68 si rinviene un verbale di contravvenzione per modifiche interne;*
- Diversa rappresentazione altezze interne dei locali

Nb: vedi anche note capitolo 5 ALTRE INFORMAZIONI

Sulla base delle informazioni attualmente disponibili, e dai colloqui emersi con il funzionario comunale, nel rispetto della normativa, si ritiene prevedibile, a titolo prudenziale ed indicativo (ipotesi da verificare con UTC al momento dell'attivazione della procedura):

procedere con predisposizione e deposito di CILA/SCIA in SANATORIA secondo il disposto del D.P.R. 06 giugno 2001, n. 380 come modificato dal Decreto Legislativo 27.12.2002, n. 301 e s.m.i. (es. Decreto Salva Casa 2024); oltre pratica per parere Commissione Locale del Paesaggio.

nel caso di vendita concorsuale, previo decreto di trasferimento, si potrà inoltre valutare la possibilità di predisporre domanda di Condono ai sensi dell'art. 32 della L. 30 settembre 2003, n. 269 convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 (vedi eventualmente disposizioni capi IV V della legge 47/85 ultimo comma applicabile in virtù dell'art 32 comma 25 anche alle opere realizzate dopo il 1/10/83 e prima del 31/3/03) s.m.i. per la regolarizzazione delle difformità.

Si stimano complessivamente i seguenti costi di adeguamento

oblazione stimate:	€ 2.000,00
oneri totali stimati:	€ 3.000,00
(spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)	

Nb: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto 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 dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso al tecnico, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. 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.

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni: nulla da segnalare.

Catasto Fabbricati:

Dal raffronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi si riscontra una sostanziale conformità di questi ultimi con quanto rappresentato.

5. ALTRE INFORMAZIONI

Dall'esame della documentazione contabile condominiale emerge che attualmente risultano insolute spese condominiali pari ad € 3.790,00 di cui:

- euro 1.134,82 riferiti alla gestione ordinaria 2024;
- euro 2.655,59 riferiti al saldo degli insoluti degli esercizi precedenti.

(Amministratore condominiale: [REDACTED])

DESUNTO DA ULTIMO VERBALE DI AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE:

...L'amministratore espone alcuni preventivi circa i lavori da portare avanti sullo stabile tra cui rifacimento tetto e sistemazione facciata. Viene anche riferito quanto in essere in merito al discorso sanatoria edilizia e le problematiche correlate in merito u.i.u. Visti gli importi esposti e le criticità dello stabile condominiale alla data odierna viene anche esposta la possibilità di percorrere iter demolizione e ricostruzione.

Le unità immobiliari in esame sono oggetto di regolamento di Condominio pubblicato e depositato negli atti del [REDACTED], già notaio alla residenza di [REDACTED], con verbale in data 3/04/1969, rep. [REDACTED], registrato a [REDACTED] e trascritto a Mondovì il [REDACTED]. Successivamente modificato con scrittura privata, portante modificazioni condominiali e revisione di tabella millesimale, autenticata nelle sottoscrizioni dallo stesso Notaio in data [REDACTED], reg. a Bra [REDACTED] e trascritta a Mondovì il [REDACTED].

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] quota di 1/1 di piena proprietà

A fronte di atto di compravendita rogito notaio [REDACTED] del [REDACTED] di repertorio, trascritto a [REDACTED], con il quale acquistavano dalla signora [REDACTED], il complessivo diritto di intera piena proprietà sugli immobili:

in comune di CHERASCO (CN) censiti al Catasto Fabbricati:

Foglio 93 Mappale 567 Subalterno 43 Cat. A/2

Foglio 93 Mappale 567 Subalterno 44 Cat. C/2

Foglio 93 Mappale 567 Subalterno 32 Cat. C/6

Trascrizione nn. 7909/6504 del 11/10/2021 – Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED]

A favore:

- [REDACTED]

contro:

- [REDACTED]

Oggetto della Compravendita i seguenti beni:

- **Catasto Fabbricati Foglio 93 Mappale 567 Subalterno 43 Cat. A/2**
- **Catasto Fabbricati Foglio 93 Mappale 567 Subalterno 44 Cat. C/2**
- **Catasto Fabbricati Foglio 93 Mappale 567 Subalterno 32 Cat. C/6**

Ulteriori note riportate nella Trascrizione:

- SI PRECISA CHE IL SOGGETTO A FAVORE, "[REDACTED]" E' A SOCIO UNICO. QUANTO OGGETTO DELL'ATTO CHE SI TRASCRIVE E' STATO TRASFERITO A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVAVA, BEN NOTO ALLA PARTE ACQUIRENTE, CON TUTTE LE GARANZIE DI LEGGE E CON OGNI ADERENZA, ACCESSIONE E PERTINENZA, USO, COMUNIONE, SERVITU' ATTIVA E PASSIVA SE E IN QUANTO LEGALMENTE ESISTENTI, ANCHE LADDOVE RISULTANTI DALLO STATO CONDOMINIALE, E COME POSSEDUTO, CON I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI DEL FABBRICATO COMUNI PER LEGGE, TITOLO O DESTINAZIONE E SOTTO L'OSSERVANZA DELLE NORME, ANCHE REGOLAMENTARI, RELATIVE ALL'ATTUAZIONE DEL CONDOMINIO, COSI' COME CONTENUTE NEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, PUBBLICATO E DEPOSITATO NEGLI ATTI DEL [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],
SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO CON SCRITTURA PRIVATA, PORTANTE MODIFICAZIONE CONDOMINIALE E REVISIONE DI TABELLA MILLESIMALE, AUTENTICATA NELLE SOTTOSCRIZIONI DALLO STESSO NOTAIO IN DATA [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRITTA A [REDACTED],
 REGOLAMENTO CHE LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN
 CONOSCERE E DI OBBLIGARSI A RISPETTARE PER SE', EREDI ED
 AVENTI CAUSA AD OGNI TITOLO. QUANTO OGGETTO DELL'ATTO CHE
 SI TRASCRIVE E' STATO CONSEGNATO ALLA PARTE ACQUIRENTE IN
 DATA 6 OTTOBRE 2021. GLI EFFETTI DELL'ATTO MEDESIMO
 DECORRONO DALLA STESSA DATA. SI E' RINUNCIATO AD OGNI
 EVENTUALE DIRITTO D'IPOTECA LEGALE.

6.2 Precedenti proprietari: - oltre ventennio:

dal 29/07/1980 per Fg. 93 Mapp. 1027 sub. 20 (ora Mapp. 567 sub. 43 e 44. La part diventa 567 a fronte di Variazione del 26/08/2013 Pratica n. CN0203193 in atti dal 26/08/2013 **BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE** (n. 72386.1/2013). Successivamente con **VARIAZIONE** del 01/09/2021 Pratica n. CN0079983 in atti dal 01/09/2021 **DIV, VSI ESATTA RAPPR. GRAFICA** (n. 17672.1/2021) il subalterno originario 20 viene frazionato con l'attuale sub 43-44)

- [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

dal 22/11/1985 per Fg. 93 Mapp. 1027 sub. 32 (ora Mapp. 567 sub. 32. La part diventa 567 a fronte di Variazione del 26/08/2013 Pratica n. CN0203193 in atti dal 26/08/2013 **BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE** (n. 72386.1/2013).

- [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE

Previo accesso atti al Comune di Cherasco sono emerse le seguenti pratiche edilizie.

In capo a Barberis Maddalena:

- Licenza Edilizia n. 32 del 22/04/1966 per costruzione;

In capo a Condominio San Martino:

- Licenza Edilizia n. 107 del 21/12/1966 variante;
- Nulla Osta n. 10 del 06/03/1968 per modifica facciate,
- (Nb: nel 7/12/68 si rinviene un verbale di contravvenzione per modifiche interne, dal quale però non si rilevano planimetrie allegate)
- Agibilità n 32 del 13/01/1969;

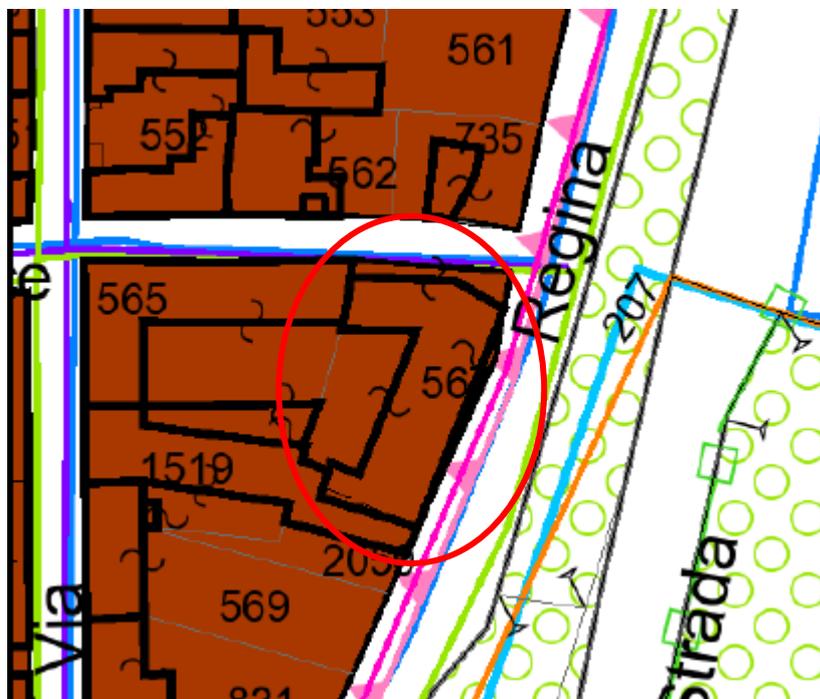
In capo a Condominio San Martino:

- DIA n. 2009/232 prot. 12894 del 15/09/2009 peer manutenzione straordinaria ballatoi condominiali;
- Comunicazione di Inizio Lavori per Attività di Edilizia Libera n. 2011/277 prot. 11401 del 14/09/2011 nuova centrale termica con sostituzione caldaia;
- SCIA n. 2016/139 prot. 6551 del 13/05/2016, manutenzione straordinaria per installazione rampa in ferro per superamento barriere architettoniche.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G.C. del Comune di Cherasco Variante Parziale 22R approvata con D.C.C. n. 20 del 27/07/2023, individua l'area relativa ai terreni Foglio 93 Mappali 567 in oggetto come:

- R1 - Area dell'insediamento storico - Art.6.1



ART. 6.1 - AREA DELL'INSEDIAMENTO STORICO (R1)

1. E' la parte del territorio comunale interessata dall'agglomerato, di carattere storico, comprese le relative aree di pertinenza. Di quest'area il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico e ambientale. Le aree del centro storico sono individuate in cartografia (Tav. n. 8 in scala 1:1000) con apposito perimetro ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 56/1977.

2. Nell'area dell'insediamento storico sono consentite le destinazioni residenziali e quelle ad esse sussidiarie elencate al presente comma. Le destinazioni sussidiarie non possono superare il 35% della SUL complessiva dell'edificio, con la sola eccezione di quelle elencate ai successivi punti c) ed e) che possono superare tale percentuale. Sono fatte salve percentuali maggiori già esistenti alla data di adozione della Variante Parziale 1R. Le modifiche normative al presente comma apportate con la Variante parziale 1R si applicano alle istanze pervenute al Comune successivamente alla data di adozione della stessa Variante parziale 1R, mentre sono fatte salve quelle antecedenti per le quali è in corso di ultimazione il procedimento amministrativo di rilascio del titolo abilitativo all'intervento edilizio.

Per destinazioni sussidiarie alla residenza si intendono:

- a) servizi sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze per anziani auto sufficienti, residenze sanitarie protette;
- b) sedi associative, culturali, sportive e categoriali;
- c) studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati provinciali, regionali e statali;
- d) commercio al dettaglio;
- e) ristoranti, bar, alberghi e pensioni;
- f) locali di divertimento;
- g) artigianato di servizio, attività di ricerca anche a carattere innovativo, finalizzato alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici con esclusione di lavorazioni moleste, per una superficie utile non superiore a mq. 300 in un intero isolato;
- h) attrezzature a carattere religioso connesse a luoghi di culto già in essere alla data di adozione della Variante Parziale 1R;
- i) teatri e cinematografi per una superficie della sala non superiore ai 300 mq;
- l) autorimesse private;
- m) servizi sociali assistenziali verificati di volta in volta dall'Amministrazione Comunale

In relazione alle destinazioni sussidiarie di cui al presente comma, nel caso di SUL superiore a mq 50, relativi ai punti "b", "f", "i", "m", l'Amministrazione Comunale (fatte salve le predette destinazioni sussidiarie già esistenti alla data di adozione della Variante Parziale 1R) dovrà chiedere la verifica dei seguenti parametri:

- dotazioni minime di aree a parcheggi ai sensi della Legge n° 122/89;
- qualora l'intervento avvenga all'interno di un edificio plurifamiliare e/o condominiale dovrà essere allegata alla richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A., ancorché in assenza di opere edilizie, l'assenso dei comproprietari dell'immobile o dell'assemblea condominiale;

- l'altezza dei locali non può essere inferiore a mt 3,00;
- qualora le aree a parcheggio di cui al precedente punto 1) vengano ad essere individuate su aree di comproprietà occorre allegare l'assenso degli stessi o dell'assemblea condominiale;
- venga allegato il parere favorevole preventivo igienico - sanitario relativo alla salubrità degli ambienti;
- venga allegato il parere favorevole del Comando dei V.V.F.F. inerente alla prevenzione incendi qualora richiesto dalla normativa vigente;
- venga allegato il parere favorevole del Comando dei Vigili Urbani del comune in merito alla localizzazione dell'intervento con particolare riferimento ai problemi di traffico, parcheggio ed in generale alla sicurezza della circolazione stradale;
- dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento da reperire in aree limitrofe all'intervento.

Gli edifici esistenti a destinazione d'uso per servizi ed attrezzature pubbliche individuati in cartografia sono confermati a tale destinazione.

3. Nelle aree del centro storico devono essere rispettati i tipi di intervento individuati per ogni fabbricato sulla tavola n. 8, fatto salvo quanto previsto ai successivi commi.

Nel caso di mutamento della destinazione d'uso a residenza, non riconducibile alla LR 21/1998, dovrà essere garantita la dotazione minima di aree a servizio pubblico di cui all'art. 21 della LR 56/77 smi, con esclusione dei soli ampliamenti contenuti entro il 20% del volume esistente per le abitazioni unifamiliari. Le modalità di cessione sono regolate dall'articolo 9.1.

Nel caso di mutamento d'uso o di frazionamento di un alloggio in più alloggi dovrà essere garantito un posto auto per ogni alloggio ~~aggiuntivo~~ interessato dall'intervento (somma degli alloggi originari e di quelli aggiuntivi), che potrà essere reperito all'interno del fabbricato, interrato o scoperto nel cortile di pertinenza. In quest'ultimo caso i posti auto scoperti potranno essere realizzati anche ~~sele~~ mediante pergolati/pompeiane con elementi ombreggianti quali stuoie, teli anche scorrevoli, rampicanti sempreverdi, senza pareti laterali; la presente disposizione si applica anche agli alloggi esistenti qualora siano privi dei predetti posti auto.

I posti auto che devono essere garantiti in relazione ad interventi di mutamento d'uso o di frazionamento di un alloggio in più alloggi possono essere reperiti anche all'esterno dell'area di pertinenza, purché in un raggio di 500 metri dal perimetro dell'edificio, in volumi edilizi coperti esistenti e legittimamente realizzati, e siano asserviti con atto notarile registrato e trascritto all'unità immobiliare principale.

Per tali posti auto (sia quelli reperiti nell'edificio e nella relativa area di pertinenza, sia quelli reperiti nei volumi esistenti all'esterno dell'area di pertinenza) valgono le seguenti disposizioni:

- deve essere dimostrato che non risultano già asserviti ad altre unità immobiliari;
- devono possedere misure di stalli che consentano un'agevole discesa dal mezzo (indicativamente m. 5 in lunghezza e m. 2,5 in larghezza) a cui vanno aggiunte le corsie di manovra libere da ostacoli, occorrenti per la sicurezza delle manovre (indicativamente m. 3,5 per la sosta longitudinale e m. 6 per la sosta perpendicolare al senso di marcia, con valori intermedi per la sosta inclinata);
- non devono intaccare i caratteri ambientali riconosciuti dal PRGC o riconoscibili in sede di approvazione del progetto edilizio;
- non devono costituire intralcio alla circolazione e devono rispettare le norme del Codice della Strada, con particolare riferimento agli accessi sulla sede stradale;

- nelle aree del centro storico non sono consentiti accessi diretti dei singoli posti auto sulla sede stradale (sono fatti salvi quelli esistenti), ma gli stessi devono essere serviti mediante utilizzo dei portoni carrai esistenti che danno accesso ai cortili interni.

4. L'area dell'insediamento storico (R1) è dichiarata "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78.

Il Piano Regolatore Generale nella "zona di recupero" si attua per "piani di recupero" o "piani particolareggiati" da redigersi a cura dei proprietari o del Comune, fatto salvo quanto previsto dal successivo 6° comma.

Detti Piani devono estendersi almeno ad una "unità minima d'intervento" individuata sulla tav. n. 8 del P.R.G.C., il cui perimetro può essere modificato con deliberazione di Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 17, 12° e 13° comma, della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

5. I Piani di Recupero sono formati a norma dell'art. 28 della legge 457/78 e dell'art. 24 della legge reg. 56/77 e s.m.i. Essi sono approvati mediante ricorso alle procedure dell'art. 40, comma 10°, della L.R. n. 56/1977.

6. In assenza dei Piani di Recupero negli edifici compresi nell'ambito di detta zona sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, esclusivamente i seguenti interventi individuati per ogni fabbricato sulla tav. n. 8:

- a) restauro
- b) risanamento conservativo
- c) ristrutturazione edilizia con restauro degli elementi notevoli limitatamente ai fabbricati che non compaiono nell'elenco degli edifici e beni vincolati o da tutelare riportato dalla tav. n. 8
- d) ristrutturazione edilizia limitatamente ai fabbricati che non compaiono nell'elenco degli edifici e beni vincolati o da tutelare riportato dalla tav. n. 8.

Tutti gli interventi ammessi dal presente comma, dovranno essere assoggettati alle prescrizioni di cui all'art. 7 della L.R. n. 32/2008 e s.m.i..

7. In presenza di Piani di Recupero sono ammessi, oltre agli interventi di cui al precedente comma, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia con possibile modifica di sedime, sagoma e volumetria, nei limiti di cui al comma 10, unicamente:

- per i fabbricati individuati sulla tav. n. 8 a "ristrutturazione edilizia";
- per i volumi aggiunti, inseriti nei cortili interni e non prospicienti le vie pubbliche, facenti parte dei fabbricati individuati a "ristrutturazione con restauro degli elementi notevoli", nel caso in cui su detti volumi non siano presenti elementi di valore storico-artistico e documentario.

Nella tavola n. 8 sono individuati i fabbricati, compresi nell'elenco degli edifici da tutelare, sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo, i quali tipi di intervento sono vincolanti anche in presenza di Piano di Recupero, a meno dei corpi incongrui di cui al successivo comma. Per i fabbricati non compresi nell'elenco degli edifici da tutelare, sottoposti ad interventi di risanamento conservativo, in presenza di Piano di Recupero è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia.

8. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, non possono essere autorizzati nel caso di bassi fabbricati o parti di fabbricato che costituiscono superfetazione o aggiunta impropria nei confronti della consistenza del

tessuto edilizio originale del nucleo storico. Per tali volumi in presenza di Piano di Recupero è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con diversa previsione planivolumetrica, solo se legalmente riconosciuti, o di demolizione senza ricostruzione.

9. Le aree libere di pertinenza degli edifici e gli spazi ineditati non potranno subire riduzioni quantitative e deperimenti qualitativi: non sono ammesse costruzioni precarie, processi di impermeabilizzazione sono ammessi solo se previsti da progetti di arredo urbano. I box, le tettoie e le costruzioni precarie incompatibili con l'ambiente circostante, se legalmente riconosciuti, possono essere demoliti e ricostruiti con materiali e tipologie che garantiscano l'inserimento ambientale, altrimenti sono sottoposti a demolizione senza ricostruzione, ancorché non individuati con tale tipo di intervento sulla cartografia di Piano.

10. Gli interventi ammessi dal presente articolo mediante strumento urbanistico esecutivo devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero di volumi mediante l'eliminazione di superfetazioni e corpi incongrui oppure una loro diversa previsione planivolumetrica solo se legalmente riconosciuti, la formazione di spazi aperti che garantiscano migliori condizioni igieniche, di illuminazione e soleggiamento;
- è consentita la realizzazione di un volume o superficie utile non superiore a quella documentata in progetto come esistente prima della demolizione; non deve essere superata la superficie coperta preesistente;
- l'altezza degli edifici non deve superare quella degli edifici principali esistenti nell'interno dell'area sottoposta a S.U.E.;
- distanza tra fabbricati: deve essere osservata la distanza tra pareti finestrate pari almeno a quella preesistente, senza tenere conto delle eventuali superfetazioni; nel caso di modifiche planivolumetriche va osservato inoltre quanto previsto al comma seguente;
- distanza dai confini: come previsto al comma seguente.

11. Gli ampliamenti a terra e le ricostruzioni con diverso ingombro planivolumetrico, sempreché ammessi dal presente articolo, sono sottoposti ai seguenti limiti:

- distanza tra pareti finestrate: pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00; sono fatte salve le sopraelevazioni fino a cm. 70 per le quali deve essere rispettata la distanza minima di mt. 5,00;
- distanza dai confini: minimo ml. 5,00, riducibile fino a ml. 0,00 se esiste assenso scritto del proprietario confinante, oppure se esiste parete a confine non finestrata;
- distanza dalle strade: a discrezione del Comune può essere consentito l'allineamento ai prospetti esistenti e l'edificazione a confine della viabilità pubblica;
- il rifacimento dei muri perimetrali degli edifici esistenti, purché ne sia mantenuto il posizionamento, non deve sottostare ai limiti del presente comma;
- gli interventi non possono modificare il disegno degli isolati affacciati sulla rete stradale, che costituiscono elemento caratterizzante il centro storico.

12. In particolare, tutti gli interventi che comportano il rinnovo degli elementi di finitura dovranno attenersi ai criteri contenuti nell'art.129 del Regolamento Edilizio. Le prescrizioni puntuali riportate nei successivi commi sono da intendersi prevalenti in caso di eventuale contrasto con le disposizioni di cui allo stesso art. 129.

Per l'area in oggetto vigono i seguenti vincoli:

- . CA - Delimitazione centro abitato (codice della strada)
- . A1 - Addensamento commerciale A1 - Art.2.3
- . NA - Perimetrazione Centro - Nucleo Abitato

9. CONSISTENZE

Destinazione	Piano	Parametro	Sup.lorda di pavimento	Coefficiente	Superficie comm.le Mq
FG. 93 PARTICELLA 567 SUB.43					
Residenziale	5	Sup.lorda di pavimento	59	1	59
Balcone	5	Sup.lorda di pavimento	9	0,3	3
FG. 93 PARTICELLA 567 SUB.44					
Cantina	S2	Sup.lorda di pavimento	6	0,25	2
FG. 93 PARTICELLA 567 SUB.34					
Autorimessa	S1	Sup.lorda di pavimento	12	0,5	6
TOTALE			86		69

N.B.: Le consistenze dei fabbricati sono calcolate sulla base delle schede catastali e rilievi effettuati in loco.

10. CONDIZIONI MANUTENTIVE

Dal sopralluogo è stato possibile rilevare uno stato manutentivo scarso con materiali e finiture risalenti all'epoca costruttiva. Si rileva una situazione critica a livello condominiale con importanti opere di manutenzione straordinaria alle facciate ed alla copertura, oltre pratiche di sanatoria condominiale.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. Criterio di Stima

Nell'effettuare la valutazione delle proprietà in oggetto, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, come definiti dalla normativa UNI 11612/2015 e UNI 11558/2014, nonché nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, da quanto riportato da Banca D'Italia e dalle Linee Guida ABI.

Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo al fine di determinare il Valore di Mercato attraverso il massimo e migliore utilizzo della proprietà, dove per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale un immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Vista la tipologia del bene in esame si è ricorso, nello specifico, al metodo del confronto di mercato (o *Market Comparison Approach*), il quale si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, per determinare il valore di mercato del fabbricato e delle sue pertinenze.

Il metodo è stato applicato per determinare il valore di mercato dell'immobile, in quanto i valori di comparabili sono riscontrabili sul mercato immobiliare locale tramite ricerca su portali web, agenzie immobiliari della zona e professionisti del settore.

Il parametro di superficie preso per comparazione per questa tipologia di immobile è la Superficie Commerciale espressa in metri quadrati determinata al fine di individuare un valore complessivo a corpo del lotto in funzione delle sue reali dimensioni.

Per superficie lorda commerciale (valore reale/poteniale), si intende la superficie desunta da rilievi, con applicazione di abbattimenti contenuti nella misura del:

- 25% cantina
- 50% autorimessa
- 30% balcone

La banca dati dei Valori OMI del Comune di Cherasco, per l'annualità 2024 (primo semestre), individua i seguenti valori:

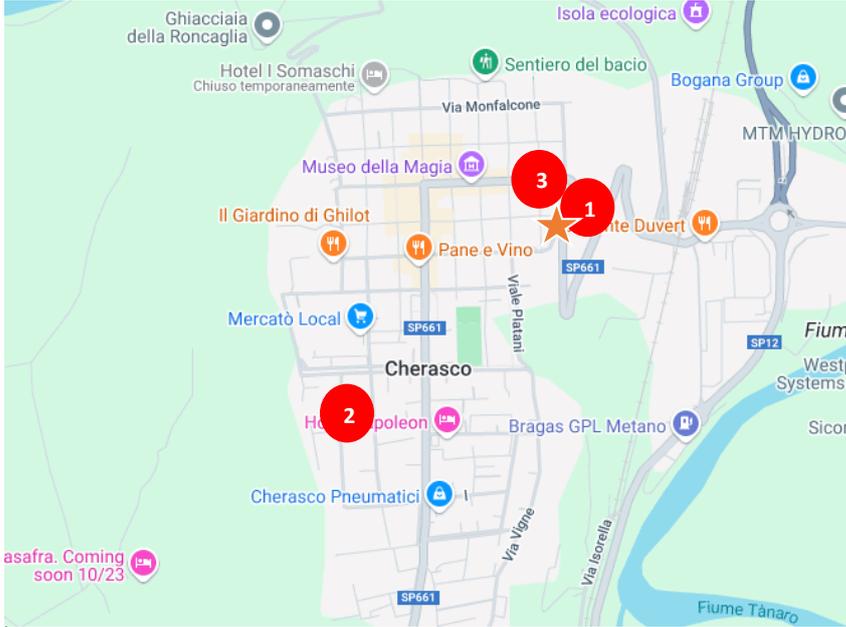
Valori OMI 2024/1

Comune: CHERASCO

Zona OMI: B1/Centrale/CENTRO URBANO TRA BASTIONI, VIA S. IFFREDO, V.LE SALMATORIS, VIA R. MARGHERITA

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.150	1.700
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1.300
Box	Normale	590	860
Magazzini	Normale	380	570
Negozi	Normale	910	1.550
Ville e villini	Normale	1.150	1.700

Da indagini di mercato effettuate sulla piazza di Cherasco e zone limitrofe è emerso che per unità immobiliari simili si possono trovare in vendita:

ANALISI DEL MERCATO - 22.01.2025			
			
	1	2	3
Comune	Cherasco	Cherasco	Cherasco
Posizione	viale Regina Margherita	via Clemente Fusero	viale Regina Margherita
Origine del dato	Agenzia	Agenzia	Atto di vendita
Tipo fabbricato	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Stato manutentivo	Discreto	Discreto	Discreto
Livello impiantistico	Adeguato	Adeguato	Adeguato
Livello di piano	R	2	2
Balconi	SI	NO	NO
Box auto	NO	NO	SI
Cantina	NO	NO	NO
Area esterna	NO	NO	NO
Superficie commerciale mq	65	60	69
Prezzo richiesto €	39.000,00	79.000,00	43.000,00
Prezzo richiesto €/mq	600,00	1.316,67	623,19
	1	2	3
Ubicazione	0%	0%	0%
Caratteristiche generali/Destinazione	0%	-20%	0%
Stato manutentivo (best Use - manutenzione primo periodo)	-5%	-40%	-5%
Dimensioni	0%	0%	0%
Accessori	0%	0%	0%
Piano	5%	5%	0%
Trattativa	-15%	-15%	-15%
AGGIUSTAMENTO	-15%	-70%	-20%
VALORE DI MERCATO AGGIUSTATO	510,00	395,00	500,00
MEDIA euro/mq	468,33		
che si arrotonda ad Euro	469,00		

I dati di mercato riscontrati, sono poi stati contestualizzati sull'immobile in esame confrontando in particolare aspetti quali la posizione, l'esposizione, lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la razionalità del bene stesso.

Nello specifico si è preso in esame:

- le caratteristiche essenziali dell'edificio in relazione alla zona in cui sorge quali la tipologia dell'ingresso, l'aspetto architettonico dell'edificio, spazi verdi, vicinanza a

mezzi di trasporto pubblico, viabilità, centralità rispetto ai servizi pubblici, zona in cui sorge etc.,

- lo standard dei servizi disponibili quali la presenza di posti auto, verde, le urbanizzazioni presenti,
- l'effetto della dimensione dell'unità immobiliare, il fatto che sia indipendente o meno etc.,
- le caratteristiche dei locali in merito alla funzione di cui sono destinati, si valuta quindi la flessibilità d'utilizzo, la disposizione strutturale, l'altezza, l'accessibilità, etc.
- la posizione dell'unità immobiliare in relazione a piano, orientamento
- le particolari caratteristiche del manufatto, il suo stato di conservazione, il grado di finitura interna e la presenza di accessori a corredo

Per il bene in oggetto si esprime un giudizio di commerciabilità limitato, attribuendo un parametro unitario di:

- Residenziale 469 €/mq

La valutazione si riferisce alla data del 22/1/2025.

11.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio, Imprese e progettisti locali che operano nel settore.

11.3. Valutazione proprietà

Destinazione	Piano	Parametro	Superficie comm.le Mq	€/MQ	TOT
FG. 93 PARTICELLA 567 SUB.43					
Residenziale	5	Sup.lorda di pavimento	59	469	€ 27.530,30
Balcone	5	Sup.lorda di pavimento	3	469	€ 1.201,58
FG. 93 PARTICELLA 567 SUB.44					
Cantina	S2	Sup.lorda di pavimento	2	469	€ 729,30
FG. 93 PARTICELLA 567 SUB.34					
Autorimessa	S1	Sup.lorda di pavimento	6	469	€ 2.893,73
TOTALE			69	€ 469,00	€ 32.354,90
			Valore a Corpo	lotto unico	32.354,90
			Valore diritto e quota 1/1		32.354,90
			adeguamenti edil./catastali		5.000,00
			dep. 8% per criticità da ultimo verbale cond.		2.588,39
			dep 15% per procedura		4.853,24
			Valore totale Euro		19.913,28
			Valore in arrotondamento Euro		20.000,00

11.4. Valutazione complessiva:

La valutazione sopra indicata tiene conto dei seguenti aspetti:

- la quota oggetto di stima rappresenta 1/1 dell'intero valore di mercato.
- si è applicata una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, eventuali spese inevase, ulteriori irregolarità edilizie/catastali eventuali ripristini, e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per difficile accesso al credito, per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, per vincoli e oneri giuridici non eliminabili, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- si è applicata una ulteriore riduzione pari all' 8% a fronte della problematica evidenziata nell'ultimo verbale di riunione condominiale;
- si sono dedotti costi di adeguamenti edilizi nella misura di euro 5.000.

Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate il sottoscritto può affermare che il valore di mercato delle Unità Immobiliari in esame alla data del 22/01/2025 in ambito della procedura di liquidazione ordinaria in esame è:

Lotto 2 - Euro 20.000,00 (ventimila,00)

Il valore di perizia indicato tiene conto che la proprietà immobiliare in esame venga venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, usi, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, **libera da vincoli, assegnazioni e pesi ed ipoteche**, con costi di adeguamento/ripristino stato dei luoghi e di cancellazione delle formalità esistenti a carico dell'aggiudicatario.

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni alla presente.

ALLEGATI:

- 1 - inquadramento territoriale
- 2 - documentazione fotografica
- 3 - estratto di mappa catastale
- 4 - visure catastali
- 5 - schede catastali
- 6 - Ape
- 7 - frontespizio pratiche edilizie
- 8 - verbale assemblea

Distinti saluti

Savigliano li 30/01/2025

Il Tecnico
Geometra Giorgio Ariaudo

