

NAGLIERI CRISTIANO
Corso Secondo Solaro, 6
12100 - CUNEO (CN)
Partita IVA: 02204140046
Codice fiscale: NGLCST66D061138G
Telefono: 3472356469
e-mail: cr.cn@libero.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di CUNEO

Liquidazione controllata familiare n. 4 e 5/2024

Debitori:



Cuneo, 6 maggio 2024

Geometra CRISTIANO NAGLIERI

INDICE

1. PREMESSE	3
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	3
2. OPERAZIONI PERITALI	3
3. VALUTAZIONE LOTTO UNICO.....	4
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	4
3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE	7
3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	7
3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'	9
3.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE	11
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	12
3.7 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	13
3.8 CRITERI VALUTAZIONE E CALCOLI SUP. COMMERCIALE	13
3.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	14
4. ALLEGATI	16

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra CRISTIANO NAGLIERI**, con studio in Cuneo (CN), Corso Secondo Solaro n. 6, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 2113, a seguito di nomina accettata, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Borgo San Dalmazzo (CN).

Adempiendo all'incarico di CTU conferitomi dalla S.V., esperiti gli opportuni accertamenti, esaminati gli atti in causa e verificata la completezza della documentazione, svolgevo le seguenti operazioni peritali:

2. OPERAZIONI PERITALI

1. Acquisizione pratiche edilizie autorizzative riguardanti gli immobili, verifica dell'inquadramento urbanistico della zona di ubicazione dell'immobile stesso;
2. visura ed acquisizione delle trascrizioni, iscrizioni ed annotazioni oltre ad acquisizione provenienza del bene;
3. visura ed acquisizione della documentazione catastale delle unità immobiliari ;
4. accesso agli immobili in oggetto, alla presenza del proprietario;

in tale circostanza è stato possibile visionare l'immobile, effettuare un rilievo metrico, ottenere una descrizione particolareggiata dei beni e delle relative pertinenze ed acquisire documentazione fotografica degli immobili (Allegato -E).

Successivamente a tali operazioni, in base agli elementi acquisiti e alle indagini di mercato effettuate, mi prego esporre quanto segue in ottemperanza al quesito ricevuto:

3. VALUTAZIONE LOTTO 1 (UNICO)

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

a) ABITAZIONE sita in Comune di Borgo San Dalmazzo (CN) via Don Luigi Sturzo n. 5 piano S1-2, censita al foglio 9, particella 107 sub. 22, cat. A/2, classe 3, vani 5, rendita € 438,99;

b) AUTORIMESSA sita in Comune di Borgo San Dalmazzo (CN) via Don Luigi Sturzo n. 5 piano T, censita al foglio 9, particella 107 sub. 5, cat. C/6, classe 5, mq. 17, rendita € 72,87;

Titolarità:

 proprietà 1/1

Descrizione degli immobili:

a) Alloggio al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra più sottotetto abitabile.

Il fabbricato è costituito da struttura in calcestruzzo armato con solai in laterocemento, la copertura è in strati di rotoli bituminati e le facciate esterne dell'edificio sono tinteggiate.

Non sono presenti ascensori.

Il bene in valutazione è composto da corridoio di disimpegno, quattro vani e bagno per una superficie lorda di circa mq. 92,50 e netta, calpestabile, di circa mq. 77,40 con due balconi di pertinenza per mq. 15,80.

La cantina al piano sotterraneo ha una superficie netta di circa mq 14,50, oltre mq.4 circa di superficie posseduta ed accorpata alla precedente di cui non si dispone di idoneo titolo di proprietà.

L'abitazione si sviluppa nell'angolo SE di una palazzina plurifamiliare costituita da 12 locali cantina, 1 locale di sgombero e la centrale termica al piano interrato, 10 autorimesse ed 1 negozio al piano terra, 4 appartamenti per piano (1° e 2°) e 4 appartamenti nel sottotetto, il tutto collegato da due vani scala.

L'immobile si trova nella zona nord del comune di Borgo San Dalmazzo nel quartiere conosciuto come Borgo Nuovo o di Gesù Lavoratore dal nome dell'omonima Chiesa Parrocchiale, una zona di forte espansione urbanistica con tutti i servizi comodamente raggiungibili anche a piedi come scuole primarie, negozi, sportello bancario, farmacia e parco giochi.

La chiesa è il fulcro centrale del quartiere e la palazzina si affaccia direttamente su questa e la sua area esterna attrezzata a piazza e spazio pubblico di aggregazione avendo quindi una discreta centralità, buone possibilità di parcheggio anche negli spazi pubblici su strada e buona esposizione, lontana da fonti inquinanti e di rumore.

L'alloggio si presenta in buone condizioni generali, con pavimenti originali dell'epoca di costruzione principalmente in ceramica in tutti i locali ad eccezione delle due camere da letto dove troviamo un parquet in listelli incollato, i

serramenti sono in legno con vetri doppi e tapparelle esterne in pvc ed il riscaldamento (centralizzato a gas) è assicurato da radiatori in alluminio con valvole termostatiche.

La cantina al piano sotterraneo ha accesso dal corridoio comune tramite una porta in lamiera zincata e si presenta come un locale discretamente ampio con pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati grezzi e con l'aerazione garantita da un'apertura a bocca di lupo

Si evidenzia che , come desumibile dagli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia del 1979, l'attuale consistenza della cantina in oggetto comprende parte di superficie del corridoio comune, per cui si configura un possesso non supportato da titolo di proprietà idoneo.

A tale proposito si quantificano in circa €. 7000,00 i costi per una eventuale procedura legale di usucapione.

Gli impianti tecnologici dei beni, in quanto datati, necessitano di verifica della norma di sicurezza e funzionalità.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, completo di interruttori e prese, da un sommario esame risulta in sufficienti condizioni di manutenzione.

b) L'AUTORIMESSA, ubicata ai piano terreno del fabbricato ed accessibile direttamente dal cortile condominiale, si sviluppa in unico locale con pavimentazione interna in battuto di cemento e pareti intonacate.

Il portone di accesso metallico è del tipo basculante.

L'impianto elettrico, in quanto datato necessita di verifica di sicurezza e

funzionalità.

Confini:

a) UNITA' ABITATIVA :

- L'alloggio periziato confina a nord con il vano scala condominiale e con alloggio di altra ditta mentre sui restanti tre lati si affaccia sul cortile comune:
- la cantina confina a nord con cantina di altra ditta, ad est con il corridoio comune condominiale e per i restanti due lati con il terrapieno esterno comune

b) AUTORIMESSA:

- confina a nord con il vano scala condominiale, ad est e sud con autorimesse di altre ditte, ad ovest con il cortile comune.

3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto del LOTTO PRIMO, risulta in possesso ed utilizzato dal legittimo proprietario.

3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo od onere ad eccezione della situazione debitoria con il condominio , i costi di sanatoria edilizia e catastale , i costi di redazione dell'Ape e le spese derivanti dall'eventuale procedura di usucapione .

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A SPESE DELL'AGGIUDICATARIO

- ISCRIZIONE IPOTECARIA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Garelli Danila in data 19/02/2008, repertorio 29461/5194, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 20/02/2008 al n. R.G.1936 - R.P.252 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] in qualità di debitore ipotecario, e [REDACTED] in qualità di debitore non datore d'ipoteca.

Importo ipoteca totale: € 280.000,00

Importo capitale: € 140.000,00

Durata: 20 anni

SOGGETTA A CANCELLAZIONE TOTALE

- ISCRIZIONE IPOTECARIA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Garelli Danila in data 23/09/2010, repertorio 31694/7154, iscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 30/09/2010 al n. R.G.9421 - R.P.1319 a favore della [REDACTED] contro [REDACTED] in qualità di debitore ipotecario, e [REDACTED] in qualità di debitore non datore d'ipoteca.

Importo ipoteca totale: € 86.000,00

Importo capitale: € 43.000,00

Durata: 20 anni

SOGGETTA A CANCELLAZIONE TOTALE

- ISCRIZIONE GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo, atto giudizio a firma del Tribunale di Asti in data 09/06/2011, repertorio 435, iscritto presso la

Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 08/02/2012 al n. R.G.524 - R.P.139 a favore di [REDACTED] con sede a Canelli contro [REDACTED]

Importo ipoteca totale: € 20.000,00

Importo capitale: € 12.837,23

SOGGETTA A CANCELLAZIONE TOTALE

Le formalità citate vengono allegare (Allegato -A-)

3.4 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E GIUDIZI CONFORMITA'

Gli immobili di cui all'oggetto della valutazione ricadono nel seguente ambito territoriale:

R4 - Area a capacità insediativa residua di recente edificazione con sigla 3R4 - normato dall'Art.14 nda. Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione.

Trattazione edilizia: dall'esame delle pratiche edilizie sopra citate si rileva che quanto rappresentato sugli elaborati grafici, allegati alle pratiche autorizzative citate, risulta parzialmente conforme a quanto realizzato. In particolare si sono riscontrate difformità interne all'alloggio, riconducibili alla rimozione non autorizzata di un tramezzo interno di divisione tra corridoio e soggiorno, ed alla cantina che è stata realizzata inglobando parzialmente la porzione terminale del corridoio comune. In seguito ad una analisi della situazione edilizio-urbanistica descritta, si ritiene che con la normativa attualmente in vigore possa essere

affrontata una regolarizzazione mediante la presentazione di una CILA, Comunicazione di Attività edilizia Libera, per opere interne già eseguite come introdotta dalla Legge n. 73 del 22/05/2010 che ha modificato l'articolo 6, comma 7, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, con pagamento di una sanzione di euro 1.000,00, a cui vanno aggiunti eventuali diritti di segreteria ed il compenso professionale, per un totale complessivo di euro 3.500,00 di costi presunti a carico del nuovo acquirente, comprensiva della sanzione citata. Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, che competono per legge agli uffici deputati (oltre ad oneri, sanzioni e pagamenti), sono subordinati all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica di sanatoria completa di elaborati scrittografici di dettaglio. Pertanto, in conclusione, 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.

I fabbricati in oggetto risultano legittimati dai seguenti provvedimenti autorizzativi:

1. CE n.213 del 16/08/1979 per *"costruzione di fabbricato di civile abitazione e negozi a tre piani fuori terra e sottotetto abitabile in Via Don Sturzo"*
2. C.E. n.47 del 06/05/1981 per *"recinzione della proprietà in Via Don Sturzo"*
3. C.E. n.29 del 29/03/1982 per *"variante in corso d'opera alla conc. 213 del 16/08/1979"*

4. Autorizzazione all'abitabilità del 07/10/1982

5. Permesso di Costruire oneroso in Sanatoria n.5/2024 del 24/01/2024 per "sanatoria condominio Il Portichetto parti comuni e opere interne alle singole unità immobiliari sull'area e sull'immobile distinto a catasto terreni foglio 9 n.107, urbano foglio 9 n.107 sub.1-9-12-18 in Via Don Sturzo n.5, destinazione d'uso residenziale".

Si precisa come il Permesso di Costruire in Sanatoria non interessi i beni oggetto della stima ma solo le parti comuni condominiali e altre unità immobiliari anche se, di fatto, la cantina del sub. 22

In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato possa 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.

Vengono allegate, lo stralcio della tavola di Piano Regolatore e delle Norme di Attuazione, unitamente alle copie dei provvedimenti autorizzativi e dell'abitabilità (Allegato -B-)

3.5 IDENTIFICAZIONE E REGOLARITA' CATASTALE

Comune di Borgo San Dalmazzo (CN), Catasto Fabbricati:

a) ABITAZIONE sita in Comune di Borgo San Dalmazzo (CN) via Don Luigi Sturzo n. 5 piano S1-2, censita al foglio 9, particella 107 sub. 22, cat. A/2, classe 3, vani 5, rendita € 438,99;

b) AUTORIMESSA sita in Comune di Borgo San Dalmazzo (CN) via Don Luigi Sturzo

piano T, censita al foglio 9, particella 107 sub. 5, cat. C/6, classe 5, mq. 17, rendita € 72,87;

Intestazione : - [REDACTED] nata a Cuneo [REDACTED]

proprietà 1/1

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto a seguito delle difformità esposte al punto precedente.

I costi presunti per le pratiche di regolarizzazione catastale necessari per la commerciabilità degli immobili sono stimati in €1.200,00 comprensivi di costi professionali e tributi catastali.

Si allegano visure catastali e schede planimetriche degli immobili oltre a visura ed estratto di mappa Catasto terreni (Allegato -C-).

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA: ad oggi non risultano esserci Attestati di Prestazione Energetica in corso di validità. I costi presunti per la redazione dell'APE sono stimati in €300,00 .

CONDOMINIO: gli immobili in oggetto fanno parte del "Condominio Il Portichetto" c.f. 96056530049, con sede in Borgo San Dalmazzo, Via Don Luigi Sturzo n.5.

Il credito vantato dallo stesso nei confronti della sig.ra Borin Floriana consiste in:

- Riparto consuntivo gestione 2022/2023 € 542,38
- Riparto consuntivo gestione 2023/2024 € 729,00
- Riparto preventivo straordinario tetto 2023 € 13.440,00

TOTALE € 14.721,38

Quanto descritto al presente punto è presente nell'allegato -G-

3.7 ATTI DI PROVENIENZA DEL VENTENNIO - TITOLI DI PROPRIETA'

- Successione [REDACTED] deceduto il 13/11/1994, TRASCRIZIONE derivante da Certificato di Denunciata Successione depositata all'Ufficio del Registro di Cuneo il 11/01/1995 repertorio 46/1142, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 04/11/1995 al R.G. 10296 - R.P. 8292

- Successione di [REDACTED] deceduta [REDACTED] TRASCRIZIONE derivante da Certificato di Denunciata Successione depositata all'Ufficio del Registro di Cuneo il 17/10/2001 repertorio 9/1305, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Cuneo in data 26/04/2002 al R.G. 3553 - R.P. 2750

Le formalità citate vengono allegare (Allegato -E-)

3.8 CRITERI DI VALUTAZIONE E CALCOLI SUPERFICIE COMMERCIALE BENI LOTTO -1-

La SUPERFICIE COMMERCIALE per la valutazione degli immobili descritti, viene determinata applicando, alla superficie reale al lordo dei muri perimetrali desunta graficamente dalle planimetrie catastali integrate a seguito di un rilievo effettuato per la verifica di massima, i coefficienti correttivi sotto riportati nelle singole schede di calcolo della superficie commerciale.

Comune: **BORGO SAN DALMAZZO (CN)**

Dati catastali: **Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 107 sub. 22**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Coeff. correttivi	Sup.comm.
Unità principale piano secondo	93	100%	93

Balconi scoperti	16	25%	4
Cantina	15	25%	3,75
Superficie commerciale totale, m²			100,75

Comune: **BORGIO SAN DALMAZZO (CN)**

Dati catastali: **Catasto Fabbricati, foglio 9, particella 107 sub. 5**

Autorimessa	19,00	100,00%	19,00
Superficie commerciale totale, m²			19,00

3.9 VALUTAZIONE DEL LOTTO

Il sottoscritto per la valutazione degli immobili, ritiene opportuno applicare il metodo di stima detto "per confronto diretto o comparativa" considerando l'ordinarietà dell'immobile e applicando successivamente dei coefficienti correttivi in base a:

- caratteristiche posizionali estrinseche quali: centralità, accessibilità ai servizi e al trasporto pubblico, salubrità della zona, contesto sociale,
- inquinamento acustico, densità edilizia;
- caratteristiche posizionali intrinseche quali: panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, salubrità dei vani;
- stato di conservazione e livello delle finiture,
- caratteristiche tecnologiche, impianti e obsolescenza funzionale di

quest'ultimi.

Lo scrivente quindi, assolti gli accertamenti del caso, verificati i valori comparabili relativi a compravendite di immobili aventi caratteristiche simili, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio, determina il più probabile, presunto ed indicativo valore di mercato degli immobili di cui al -LOTTO UNICO-

IMMOBILI	Valore medio UNITARIO di mercato €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA	VALORE ARROTONDATO
ABITAZIONE con cantina Catasto Fabbricati foglio 9, particella 107 sub. 22	€ 950,00	mq. 100	€ 95.000,00
IMMOBILI	Valore medio UNITARIO di mercato €/mq	SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA	VALORE ARROTONDATO
AUTORIMESSA Catasto Fabbricati foglio 9, particella 107 sub. 5	€ 1.000,00	mq. 19,00	€ 19.000,00

valore totale LOTTO UNICO = € 114.000,00

A dedurre:

- costi di sanatoria edilizia ,di eventuale procedura legale di usucapione per parte della cantina , di regolarizzazione catastale e di redazione dell'APE, elencati precedentemente il cui **totale presunto ammonta ad € 12.000,00;**

Non vengono dedotti dalla valutazione gli oneri derivanti dalla situazione debitoria condominiale in quanto intervenuti nella procedura in oggetto.

VALORE NETTO STIMATO € 102.000,00
(euro centoduemila/00)

4. ALLEGATI

- Allegato -A- CONSERVATORIA- FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI
- Allegato -B- SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA
- Allegato -C- SITUAZIONE CATASTALE
- Allegato -D- ATTI DI PROVENIENZA
- Allegato -E- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- Allegato -F- CONDOMINIO