

TRIBUNALE DI CUNEO

E.I. n. 153/2024

contro

Giudice ELEFANTE Dott. Paola

PERIZIA STRUTTURALE

*Tecnico incaricato: GARNERO Geom. Ivo
iscritto all'Albo della provincia di Cuneo al N. 2557
iscritto all'Albo del Tribunale di SALUZZO al N.95
C.F. GRN VIO 74B19 H727K- P.Iva 02687670048*

*con studio in Verzuolo Via Don Orione 16/C
telefono: 0175 86455
cellulare: 347/0559732*

e.mail: i.garnero@isiline.it

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Garnero Geom. Ivo nato a Saluzzo (CN) il 19/02/1974, professionista con studio in Verzuolo (CN) Via Don Orione 16/C, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cuneo al n. 2557, è stato nominato esperto dal Giudice estensore Dr.ssa Paola Elefante della presente procedura di esecuzione immobiliare n. 153/2024 nei confronti dei sig.ri

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Esaminati gli atti e la documentazione tecnica, catastale ed ipotecaria, lo scrivente procedeva al sopralluogo visionando gli immobili ed eseguendo tutti gli accertamenti del caso.

Durante i vari sopralluoghi, il tecnico ha potuto effettuare attenta ed accurata ispezione dei luoghi, rilievi e misure del caso, fotografie, ecc.

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

- l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio, in modalità telematica, per l'acquisizione delle visure, delle mappe catastali e delle planimetrie delle unità immobiliari;
- presso il Comune di Demonte (CN), per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica e la verifica della conformità urbanistica;
- la Conservatoria registri immobiliari ed ipoteche di Cuneo, per la verifica delle formalità e dei titoli di acquisto nel ventennio.

Dopo gli accertamenti di cui sopra, esperite le idonee ed opportune indagini di mercato nella zona interessata e fatte le debite considerazioni, il sottoscritto si pregia di esporre quanto segue.

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni sono stati individuati ed è stata controllata l'esatta ubicazione con le mappe catastali.

Gli immobili sono siti nel comune di Demonte (CN) e più precisamente comprendono:

- **capannone e abitazione** ubicati in Demonte (CN) – Via Divisione cuneense n. 8

Il tecnico scrivente ritiene che, ai fini di una più probabile vendita degli immobili, sia opportuno costituire unico lotto come meglio segue.

1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Con ricerche svolte in modalità telematica presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Cuneo - Territorio, il tecnico ha potuto accertare quanto di seguito.

CATASTO FABBRICATI

Come rilevabile dalle visure catastali, gli immobili risultano censiti come segue:

Comune di Sanfront - Catasto dei Fabbricati

N°	Fg.	Part.	Sub.	categoria	Cl.	Consistenz a	Rendita €.
1	45	10	3	A/3	1	2,5 vani	99,42
1	45	10	4	D/7			2.759,82
1	45	10	5	BCNC			
1	45	10	6	F/1		318 mq.	

Intestazione degli immobili

1			Proprietà 1/2
2			Proprietà 1/2

2 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI

UBICAZIONE

Piena proprietà di capannone ed abitazione, il tutto sito in comune di Demonte (CN) alla Via divisione cuneense n. 8.

3 – DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di azienda produttiva, attualmente utilizzata da ditta di autotrasporti, come officina meccanica e deposito. Il complesso produttivo è posto in zona produttiva, alle porte del paese, con accesso diretto dalla Via Divisioni Cuneense n. 8.

Il capannone principale, realizzato come indicato negli anni '70, presenta una struttura portante in parte in prefabbricato ed in parte in muratura portante, struttura del tetto in capriate prefabbricate con sovrastante manto di copertura in lamiera, murature di tamponamento in laterizio, serramenti esterni in ferro con vetro semplice, pareti interne in muratura, pavimenti in battuto in c.a. .

Si precisa che sono stati rilevati degli elementi in acciaio, quali rinforzo strutturale della copertura, privi di autorizzazione, come da dichiarazione allegata dell'Arch.

. Come da sua relazione si presume, che tale intervento sia stato realizzato negli anni 80/90 circa.

Relativamente agli impianti il perito dichiara che non risultano conformi alle normative vigenti.

E' composto al piano terreno da ampio locale magazzino, da locale officina, quattro locali di deposito e bagno, al piano primo da locale ufficio ed ulteriore locale di deposito, il tutto per una superficie commerciale pari a circa mq. 630.

E' presente poi un alloggio al piano primo, con accesso da scala esterna composto da ingresso su disimpegno, cucina, bagno e balconcini, il tutto per una superficie commerciale pari a mq. 56. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risultava oggetto di lavori di ristrutturazione, non autorizzati con provvedimento abilitativo, e nello specifico nel rifacimento del bagno, tinteggiatura e diversa distribuzione interna. Le finiture comprendono pavimentazione in gres porcellanato degli anni 70, serramenti in legno con vetri semplici. Gli impianti non risultano a norma.

Nell'area di pertinenza all'azienda sono state rilevate tettoie (a sud del capannone) realizzate presumibilmente inizio anni '70, ma prive di autorizzazione, come meglio riportato in seguito. Presentano struttura portante in blocchetti di cls, pilastri in c.a e putrelle in ferro, tamponature in muratura e legno, lamiera e si trovano in pessimo stato di conservazione, per una superficie commerciale pari a circa mq. 175. Sono state rilevate poi n. 3 piattaforme in cls presumibilmente utilizzate negli anni quale rampe di carico/scarico dei mezzi. L'area risulta in parte asfaltata ed in cls, presentando però vari dissesti, mentre la rimanente parte risulta in terra battuta.

4 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA

Da un esame effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Demonte, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 16/71 del 30/09/1971 relativa a costruzione nuovo fabbricato ad uso industriale.

Si precisa che in data 18/11/1971 prot. 2661 è stata presentata domanda al fine di ottenere licenza edilizia per la recinzione e costruzione tettoia. Tale licenza non è stata rilasciata in quanto in attesa di autorizzazione Anas e versamento contributi (relativi alla tettoia).

È stata rilevata una insegna pubblicitaria di altra ditta regolarmente autorizzata con Nulla Osta del 06/10/2016 prot. CTO-0023624-A del 12/10/2016 rilasciato dall'Anas.

E' necessario evidenziare però che, da attento sopralluogo effettuato, sono state rilevate delle difformità edilizie rispetto all'autorizzato.

Queste risultano essere:

Relativamente al capannone (sub. 4) :

- diversa distribuzione delle tramezzature interne;
- diversa realizzazione delle aperture esterne;
- posizionamento capriate in ferro senza dovuta autorizzazione, per la quale è stata richiesta parere di staticità dell'intero fabbricato (vedasi relazione allegata);

Relativamente all'abitazione (sub. 3) :

- diversa distribuzione delle tramezzature interne;
- aumento di SUL (l'appartamento risulta più grande di quanto autorizzato);

Relativamente alle tettoie esterne poste a sud del capannone stesso, il perito precisa che risultano prive di autorizzazione, in quanto come sopra accennato la pratica edilizia n. 19/71 (relativa a recinzioni e tettoie) non è mai stata conclusa e rilasciata per le motivazioni già precedente indicate. Sono state regolarmente accatastate, come da incarico, al fine del trasferimento, ma dovranno essere oggetto di sanatoria e/o

demolizione, previa verifica della loro insistenza sul lotto in oggetto, in quanto non era incarico del perito stesso verificare la corrispondenza dei confini.

Vista la complessità di tale verifica relativa alla proprietà del sedime su cui sono state edificate tali tettoie e recinzione annessa (in quanto si ipotizza che possano essere state edificate in parte con sconfinamento su proprietà demaniale) , vista anche la dichiarazione dell'Arch. _____ del 20/05/2025 (allegata alla presente) nella quale indicava la difficoltà nel recuperarle dal punto di vista strutturale visto il pessimo stato di conservazione, il perito in seguito valuterà il costo della demolizione totale di tali strutture e non la loro regolarizzazione edilizia (sanatoria) .

Relativamente alla recinzione, il perito precisa che risulta priva di autorizzazione, in quanto come sopra accennato la pratica edilizia n. 19/71 (relativa a recinzioni e tettoie) non è mai stata conclusa e rilasciata per le motivazioni già precedente indicate.

Sarà necessario richiedere giusta autorizzazione agli enti competenti, sempre previa verifica dei confini.

Per sanare tutte le difformità di cui sopra si stima saranno quindi necessarie:

- rilievo topografico per verifica confini (riconfinamento) €. 2.000,00
- pratica di sanatoria comunali (capannone – abitazione e recinzione) €. 10.000,00
- adeguamento statico come da perizia allegata €. 10.000,00
- demolizione totale delle tettoie e recinzioni €. 8.000,00

Visto quanto sopra il costo PRESUMIBILE di tutte queste incombenze è stimato complessivamente in circa € 30.000,00 ma potrà essere quantificato esattamente solo al momento della presentazione delle pratiche necessarie di cui sopra.

5 – DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi della normativa del PRGI variante 2003 in adeguamento PAI adottata dal Comune in data 31/07/2007, con deliberazione del consiglio C.le n. 30/2007, approvato dalla regione Piemonte con deliberazione della Giunta n. 11-12660 in data 30/11/2009, gli immobili in oggetto ricadono:

- in zona normativa IR1, normata dall'art. 24 – IR,IN-zone per complessi produttivi;
- in zona destinata a viabilità in progetto.

Sono presenti delle prescrizioni particolari:

- immobile ricadente in zona di rispetto stradale (art. 19 comma "a" delle NtA)
- immobile ricadente in classe I;
- immobile ricadente in classe IIa

Vedasi CDU allegato alla presente.

6 – VERIFICA DELLA REGOLARITÀ CATASTALE

Il perito ha provveduto ad aggiornare la situazione catastale a quella reale mediante:

- Tipo Mappale prot. CN92479 del 19/05/2025 per inserimento in mappa di ampliamenti e bassi fabbricati;
- denuncia di variazione per ampliamento, cambio di destinazione d'uso e frazionamento e fusione in data 20/05/2025 Prot. CN0094089;
- denuncia di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano per creazione di area urbana in data 20/05/2025 Prot. CN0094085.

Alla luce di quanto sopra la situazione catastale risulta conforme rispetto alla situazione reale degli immobili, ma difforme rispetto a quanto autorizzato (vedasi punto 4).

7 – STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Relativamente all'unità immobiliare descritta al CF al Fg. 45 n. 10 sub. 4 (ex sub. 2 – come indicato nel contratto), risulta in essere contratto di locazione per immobile ad uso commerciale registrato in data 23/02/2022 al n. 001374 serie 3t., con la società _____ e durata dal 01/02/2022 al 31/01/2028 (con possibilità di rinnovo di ulteriori n. 6 anni). Il canone di locazione è stabilito in €. 9.600,00 annui.

Al momento del sopralluogo risultavano occupati dalla società _____ anche l'abitazione (sub. 3) e l'ufficio al piano primo, nonostante non siano citati nel contratto di locazione di cui sopra.

8 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

L'area esterna censita al CF al Fg. 45 n. 10 sub. 5 e 6 è gravata da diritto di passaggio a favore del mappale descritto al CT. al Fg. 45 nn. 8 e 278 effettivamente praticato, di cui però non si è reperito preciso titolo.

8.1 – VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

DIFFORMITÀ URBANISTICO – CATASTALI:

Per rendere conforme urbanisticamente l'immobile in oggetto è necessario sanare le difformità per un costo presumibilmente quantificabile in circa €. 30.000,00.

9 – ELENCO DELLE FORMALITÀ

Dall'esame dei certificati ipotecari e degli atti di provenienza, nonché da visura effettuata presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Cuneo, i beni in oggetto risultano colpiti dalle seguenti formalità:

Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Cuneo il 26/11/2024
Reg. gen. 11064 - Reg. part. 9197
A favore di
Contro
Rogante: TRIBUNALE DI CUNEO
Data: 08/11/2024
N° repertorio: 3985

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di Banca Popolare di Novara spa contro a firma del Notaio
Parola Alberto in data 27/01/2006 rep. N. 67962/28971
Importo capitale: €. 150.000,00
Totale: €. 300.000,00

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo a favore di _____ contro _____
a firma del Tribunale di Torino in data 02/05/2019
rep. N. 4443.

10 – PROVENIENZE

I signori _____ e _____ sono comproprietari, ciascuno per la quota di 1/2 ed insieme per l'intero in forza di atto rogito Notaio Bollati Franco del 26/05/1971 Rep. 10595/859, trascritto a Cuneo il 03/07/1971 ai nn. 3962.

11 – CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE

Per una corretta valutazione il tecnico ritiene di determinare il "più probabile valore di mercato", ipotizzando che gli immobili siano privi di "vincoli" e pertanto si adotta il metodo "*per confronto diretto e comparativo*", 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 gli immobili 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 degli immobili da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario viene considerata la posizione dei beni, le caratteristiche costruttive, l'isolamento, gli impianti, il grado di vetustà e lo 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 e ritiene equo adottare i seguenti valori unitari:

fabbricato produttivo: €/mq. 380,00

abitazione: €/mq. 600,00

Il perito precisa che i valori unitari al metro sono comprensivi anche dell'area su cui insistono i fabbricati, area adibita a piazzale.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali vengono desunte dal rilievo effettuato sul posto unitamente alle planimetrie catastali.

VALUTAZIONE SECONDO IL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO

Immobile	Superficie ragguagliata	Prezzo unitario	PREZZO TOTALE
capannone ad uso produttivo	mq . 630	€/mq . 380,00	€. 239.400,00
abitazione	mq . 56	€/mq . 600,00	€. 33.600,00
tettoie	mq . 175	DA RIMUOVERE	
VALORE TOTALE			€ 273.000,00

Alla luce delle considerazioni su esposte si ottiene un potenziale valore di mercato degli immobili in oggetto di €. 273.000,00, arrotondato ad €. 270.000,00.

Tale importo verrà decurtato delle spese di regolarizzazione urbanistica quantificate in €. 30.000,00 circa ed ulteriormente ridotto del 15%, determinando così il valore finale di mercato dell'immobile in oggetto in €. 204.000,00 in cifra di arrotondamento pari ad **200.000,00 (diconsi euro DUECENTOmila/00)**.

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

Verzuolo, lì 28/05/2025

ALLEGATI:

- 1 – Documentazione fotografica;
- 2 – Certificazione di destinazione urbanistica;
- 3 – Visure ipotecarie;
- 4 – Estratto di mappa e di Prgc;
- 5 – Visure catastali;
- 6 – Allegati "A";
- 8 – Ape;
- 9 – contratto di locazione;
- 10 - Tipo Mappale e variazioni;
- 11 – Permessi abilitativi;
- 12- Perizia strutturale.

IL PERITO
(Garnero geom. Ivo)