

TRIBUNALE DI ASTI

**Procedura di Composizione della Crisi da
sovraindebitamento n. 1943/2016**



Oggetto:

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA**

Perito Estimatore

Geom. GREGORIO Michele

12068 – Narzole (CN) – Via Giolitti n. 4 – Tel. e fax 0173/776367

12051 – Alba (CN) – Corso Piave n. 4 – Tel. 0173/363510 - Fax 0173/590793

e-mail: segreteria@gregorioesarotto.net

Sommario

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI	pag.	1
2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	pag.	2
3) DATI CATASTALI	pag.	3
4) TITOLI DI PROPRIETÀ	pag.	4
5) ELEMENTI DESCRITTIVI	pag.	5
6) CONDIZIONE LOCATIVA	pag.	8
7) POSIZIONE URBANISTICA	pag.	9
8) REGOLARITÀ EDILIZIA	pag.	10
9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	12
10) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	pag.	15
11) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	pag.	15
11.1)CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA	PAG.	15
11.2)SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE	PAG.	17
11.3)VALORE DI STIMA	PAG.	18
12) VALORE DELLE QUOTE DI SPETTANZA DEI COMPROPRIETARI	pag.	18

Elenco allegati

- 1) ESTRATTI CATASTALI
- 2) ELABORATI GRAFICI
- 3) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4) ESTRATTO DI P.R.G.C.
- 5) COPIA PRATICHE EDILIZIE
 - 5.1) Convenzione Edilizia
 - 5.2) Denuncia d'Inizio Attività n. 31/2007
 - 5.3) Denuncia d'Inizio Attività n. 61/2008
 - 5.4) Denuncia d'Inizio Attività n. 36/2010
 - 5.5) Certificato di Agibilità n. 36/2010 del 11/10/2011
- 6) VISURE PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE - TERRITORIO, SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI ASTI
 - 6.1) Elenco sintetico
 - 6.2) Provenienze
 - 6.3) Formalità pregiudizievoli
- 7) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

TRIBUNALE DI ASTI

**Procedura di composizione della crisi
da sovraindebitamento n. 1943/2016**

G.D. Dott.ssa Teresa Maria FRANCIOSO

O.C.C. Dott.ssa Cristina LANZO

RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Geometra GREGORIO Michele, nato a Bra il 15/05/1966, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo il 23/02/1989 al n. 2.033, con studio in Narzole, Via Giolitti n. 4 ed in Alba, Corso Piave n. 4, in seguito all'istanza di nomina presentata dal O.C.C., Dott.ssa LANZO Cristina, in data 28/06/2017 riceveva incarico dall'Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa FRANCIOSO Teresa Maria, di Perito Estimatore nella procedura in epigrafe, con mandato di formulare ***"parere tecnico in ordine alla regolarità edilizia degli immobili, la corrispondenza agli archivi catastali ed una valutazione dei cespiti che il debitore intende vendere nell'ambito della procedura per costituire parte della provvista necessaria all'esecuzione del piano"***.

1) INDIVIDUAZIONE SOMMARIA DEI BENI

Costituisce oggetto di stima un edificio unifamiliare entrostante

a sedime di pertinenza ad uso esclusivo, ubicato nel Comune di Castelnuovo Don Bosco, Via Don Giovanni Biancotti n. 17, in capo alla Sig.ra ADDIS Giovanna per la quota di proprietà di 1/2.

* * *

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In conformità all'incarico affidatogli, il sottoscritto, previo contatto con la debitrice, ha in primo luogo dato corso alle operazioni necessarie ad individuare il patrimonio oggetto della procedura, svolgendo sopralluogo in data 13/10/2017, ispezionando gli immobili in Castelnuovo Don Bosco per verificarne le condizioni e le caratteristiche, redigendo nel contempo i rilievi metrico e fotografico.

Svolgeva inoltre ricerche e visure presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnuovo Don Bosco, al fine di accertare la situazione urbanistico-edilizia, reperendo copia degli atti autorizzativi; per quanto riguarda la normativa vigente, estraeva copia dal portale web del Comune.

Lo scrivente ha parallelamente svolto le necessarie ricerche ipocatastali attraverso visure telematiche presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio Catastale e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, allo scopo di reperire gli identificativi catastali aggiornati, i passaggi di proprietà e le formalità pregiudizievoli.

Al fine di ottenere un'esposizione più chiara possibile dei dati e delle informazioni raccolte, il sottoscritto ritiene utile procedere inizialmente alla singola individuazione degli immobili, prendendo

in esame gli elementi catastali e descrittivi. Vengono inoltre analizzati la situazione urbanistica, sulla base delle visure all'uopo eseguite, nonché quegli elementi che concorrono in modo particolare alla formazione del valore. La descrizione dei beni si riferisce alle fotografie ed agli elaborati grafici allegati alla presente, redatti sulla base delle planimetrie catastali.

Procederà in seguito alla formulazione della stima tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

Esaminati i documenti, effettuate le necessarie ricerche, informazioni, sopralluoghi e rilievi, redige quanto segue.

* * *

3) DATI CATASTALI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio Catastale di Asti, la proprietà immobiliare, ubicata in **Comune di Castelnuovo Don Bosco**, risulta censita al Catasto Fabbricati al **foglio 9**, con i dati che seguono [v. Allegato 1]:

- **n. 1043 sub. 3**, Via Don Giovanni Biancotti n. 17, piano S1, Categoria C/6, classe 2°, consistenza m² 54, superficie catastale totale m² 57, Rendita € 89,24, identificativo dell'autorimessa e della cantina al piano interrato;
- **n. 1043 sub.4**, Via Don Giovanni Biancotti n. 17, piano S1-T-1, Categoria A/7, classe 1°, consistenza vani 9,5, superficie catastale totale m² 241, escluse aree scoperte m² 233, Rendita € 686,89, costituente parte dei locali al livello interrato, nonché la porzione abitativa ai piani terreno e primo.

- [REDACTED]
[REDACTED]
- | [REDACTED]
[REDACTED]

Il sedime sul quale il complesso sorge è descritto al Catasto Terreni al foglio 9 con il mappale n. 1043 di m² 616, accollonato in qualità di "ente urbano".

* * *

4) TITOLI DI PROPRIETÀ

L'intestazione catastale analizzata al paragrafo precedente rispecchia l'effettiva situazione di proprietà, pervenuta alla Sig.ra [REDACTED] in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] in data 30/03/2007, rep. 75384/34170, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti in data 20/04/2007, reg. gen. 5006, reg. part. 3147, con il quale i [REDACTED], per la quota di proprietà di 2/4, [REDACTED], per la quota di proprietà di 1/4 ciascuno, cedevano [REDACTED] [REDACTED], i quali acquisivano la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, sui fondi censiti al Catasto Terreni al foglio 9 nn. 857, 841 e 848 *[v. Allegato 4.2]*.

Le ricerche effettuate presso la Conservatoria di Asti hanno inoltre evidenziato che a seguito della separazione dal coniuge, [REDACTED] detiene il diritto di abitazione sull'intero edificio; tale costituzione di diritti reali a titolo gratuito venne trascritta ad Asti in data 13/02/2015 reg.

gen. 1078, reg. part. 871, a favore della Sig.ra [REDACTED] e contro il Sig. [REDACTED].

* * *

5) ELEMENTI DESCRITTIVI	
<i>Generalità</i>	<p>Edificio a carattere residenziale di recente realizzazione, compreso in un più ampio insediamento composto da villette unifamiliari indipendenti. Il complesso è sito a ridosso del concentrico, a sud-est del territorio del Comune di Castelnuovo Don Bosco.</p> <p>L'edificio, del tipo isolato, si eleva a due piani fuori terra, dei quali uno mansardato, comprendenti spazi abitativi, oltre un livello interrato composto da locali accessori; è caratterizzato da due porticati posti lungo i fronti est e sud. Il tutto insiste su area di pertinenza esclusiva completamente recintata, sistemata a cortile e giardino.</p>
<i>toponomastica</i>	Via Don Giovanni Biancotti n. 17.
<i>area scoperta</i>	<p>L'area scoperta è suddivisa in due zone a quote differenti; quella direttamente circostante l'abitazione è sistemata a marciapiede <u>[v. foto nn. 9-10-11-13-14]</u> connessa al giardino; la zona a livello dell'interrato, che dà accesso all'autorimessa, è adibita a cortile con piano calpestabile in autobloccanti <u>[v. foto nn. 4-5-6-15]</u>.</p> <p>Il lotto è delimitato da recinzione composta da zoccolo in cemento con sovrastante cancellata in ferro o rete plastificata <u>[v. foto da n. 1 a n. 6]</u>; lungo i due lati confi-</p>

	nanti con aree di terzi sono piantumate siepi sempreverdi <i>[v. foto nn. 10-13]</i> .
<i>accessi</i>	Il complesso di villette è raggiungibile dalla Strada Provinciale n. 17, che collega il centro del paese alle frazioni, dalla quale si dirama la Via Aldo Moro, connessa alla Via Don Biancotti, a sua volta collegata alla strada privata <i>[v. foto nn. 1-2]</i> . Da essa la villetta trae accesso attraverso un cancello carraio collegato al cortile al piano interrato <i>[v. foto nn. 3-4-5-6]</i> , oltre che da un cancello pedonale <i>[v. foto n. 4]</i> . Quest'ultimo, attraverso una scala, adduce al porticato <i>[v. foto nn. 7-8-9]</i> , sul quale si apre il portoncino di ingresso al piano terreno <i>[v. foto nn. 9-25]</i> . I livelli sono inoltre collegati da scala interna <i>[v. foto nn. 19-26-36]</i> .
<i>caratteristiche costruttive</i>	L'edificio presenta struttura portante in cemento armato, orizzontamenti di tipo misto, pareti contro terra in cemento e tamponamenti/tramezzi in laterizio. Il tetto è composto da due porzioni ciascuna a due falde con struttura in legno e manto in coppi, con canali di gronda e pluviali in lamiera, al pari dei porticati, questi ultimi sostenuti da pilastri in mattoni a vista.
<i>facciate</i>	Principalmente rifinite ad intonaco tinteggiato <i>[v. foto nn. 7-9-11-12-13-14]</i> ; al piano interrato sono presenti porzioni e setti in mattoni a vista <i>[v. foto nn. 3-4-6]</i> .
<i>consistenza</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Al piano interrato: autorimessa <i>[v. foto nn. 15-16]</i>, cantina <i>[v. foto n. 17]</i>, vano scala e disimpegno <i>[v.</i>

	<p><u>foto nn. 18-19</u>], lavanderia-bagno [<u>v. foto nn. 20-21</u>], tavernetta [<u>v. foto nn. 22-23</u>], centrale termica [<u>v. foto n. 24</u>].</p> <ul style="list-style-type: none"> • Al piano terreno: soggiorno [<u>v. foto nn. 25-26</u>], cucina [<u>v. foto nn. 27-28</u>], studio [<u>v. foto nn. 29-30</u>], disimpegno [<u>v. foto n. 31</u>], camera [<u>v. foto nn. 32-33</u>], due bagni [<u>v. foto nn. 34-35</u>], scala di collegamento con il piano superiore [<u>v. foto n. 36</u>] e due porticati [<u>v. foto nn. 3-6-7-9-10</u>]. • Al piano primo-sottotetto: disimpegno [<u>v. foto nn. 37-38-39</u>], due camere [<u>v. foto nn. 40-41-42-43-44</u>], bagno [<u>v. foto n. 45</u>] e balcone.
<i>finiture prevalenti</i>	<p>Pavimenti in piastrelle di monocottura, rivestimenti in ceramica in cucina e nei bagni, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti in legno con vetrocamera protetti da gelosie anch'esse in legno, aperture a bocca di lupo verso l'esterno nell'interrato, porte interne in legno ad anta piena, portoncino di ingresso blindato, portone di accesso all'autorimessa in lamiera.</p> <p>Tutti i bagni e la lavanderia sono dotati di lavabo, water, bidet e doccia; il bagno al piano primo-sottotetto è accessoriato anche con vasca, la lavanderia con attacco lavatrice ed ulteriore lavello.</p>
<i>dotazione tecnologica</i>	<p>L'edificio è dotato di impianto elettrico sottotraccia in tutti i vani, esclusa l'autorimessa al piano interrato, ove si evidenziano canalizzazioni esterne, allaccio idri-</p>

	co, impianto igienico-sanitario, impianto video-citofonico ed impianto di riscaldamento a pavimento, alimentato a gas con caldaia posizionata in apposito vano con accesso dall'esterno, nonché impianto antifurto e di video-sorveglianza.
<i>condizioni manutentive</i>	Si rileva un ottimo stato d'uso e di manutenzione generale, dovuto alla recente epoca di realizzazione ed all'impiego di buoni materiali.
<i>dati metrici</i>	<p>Superficie lorda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • locali al piano interrato m² 141,00 • locali al piano terreno m² 126,00 • porticati al piano terreno m² 28,00 • locali al piano primo-sottotetto (porzione utile) m² 77,50 • balcone al piano primo-sottotetto m² 2,40 <p>sommano m² 374,90</p> <ul style="list-style-type: none"> • area scoperta esclusiva m² 462,00
<i>coerenze</i>	Il lotto è alle coerenze, da nord in senso orario: particelle in capo a terzi al foglio 9 nn. 856, 844, 858, 1022, 1020, 1015, 840, 855.

* * *

6) CONDIZIONE LOCATIVA

Secondo quanto accertato in loco durante le operazioni peritali, l'immobile risulta inutilizzato; nonostante alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] sia stato affidato il diritto di abitazione, il compendio deve considerarsi comunque libero, in quanto la stessa non vi risiede.

7) POSIZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Castelnuovo Don Bosco colloca la proprietà immobiliare in *“area a prevalente tipologia residenziale”*, siglata *“R”*, all'interno del Lotto *“3PE.a – Area edificabile con obbligo di redazione di piano esecutivo”* disciplinata dagli artt. 8 e 10 delle N.T.A. *[v. Allegato 4]*. In tali zone, adibite prevalentemente alla residenza, sono escluse le attività in contrasto con la stessa; ove presenti, le costruzioni con destinazione non ammesse, dovranno essere gradualmente trasformate e le attività trasferite nelle apposite aree.

Gli interventi ammessi comprendono demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, cambiamento di destinazione d'uso (purché non sia una destinazione esclusa), manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti di tipo B. Le costruzioni, nell'ambito *3PE.a*, devono rispettare i seguenti parametri, indicati nella corrispondente tabella di zona:

- indice di volumetria residenziale: 0,40 mc/mq;
- altezza massima edifici: 7,00 m;
- altezza massima bassi fabbricati: 4,50 m;
- modalità di intervento: Permesso Edilizio.

La proprietà edilizia ricade infine in *classe II B* di rischio idrogeologico, definite come *“settori collinari caratterizzati da acclività medio/moderata”*, nelle quali *“ogni nuovo intervento deve essere preceduto da uno studio geologico di dettaglio che illustri le caratteristiche geomorfologiche, le condizioni di stabilità dell'area ed individui, ove necessario, le soluzioni di mitigazione e livello di progetto esecutivo”*.

8) REGOLARITÀ EDILIZIA

L'insediamento edilizio del quale il fabbricato costituisce parte è stato realizzato in epoca recente in attuazione ad atto di Convenzione Edilizia a rogito del Notaio MUSSO Luigi in data 02/03/2005 (rep. 72255/31889), trascritta ad Asti il 17/03/2005, reg. gen. 2476-2477, reg. part. 1575-1576, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 31/03/2004 [v. Allegato 5.1].

[REDACTED], si sono regolate le modalità di intervento, le volumetrie, le unità risultanti, le opere di urbanizzazione, il valore ed il corrispettivo della cessione, nonché, più in generale, l'intera sfera dei rapporti tra l'ente pubblico concedente ed il soggetto privato realizzatore. La Convenzione prevedeva una validità di 10 anni dalla data di stipula, entro i quali i proponenti hanno avuto l'obbligo di assolvere a tutti gli impegni assunti; la medesima deve pertanto considerarsi scaduta nei termini.

In forza dell'anzidetta Convenzione Edilizia sono state rilasciate le seguenti pratiche edilizie, reperite in copia presso il Comune di Castelnuovo Don Bosco, riprodotte a formare l'Allegato 5:

- a) Denuncia d'Inizio Attività n. 31/2007, richiesta dai Sigg.ri [REDACTED] in data 18/04/2007 prot. n. 3007, per la costruzione di edificio di civile abitazione unifamiliare in conformità al S.U.E. 3PE.a - Lotto L2, di cui alla Convenzione Edilizia stipulata il 02/03/2005 [v. Alle-

gato 5.2].

- b) Denuncia d'Inizio Attività n. 61/2008, richiesta dai Sigg.ri [REDACTED] in data 30/07/2008 prot. n. 5665, per variante alla D.I.A. n. 31/07 del 18/04/2007 – S.U.E. 3PE.a Lotto L2. Le opere riguardavano modifiche alle tramezzature, alle aperture e alle bocche di lupo, il posizionamento dei pilastri del porticato est, di parte della recinzione, nonché modifiche alla conformazione della scala esterna [v. Allegato 5.3].
- c) Denuncia d'Inizio Attività n. 36/2010, richiesta dai Sigg.ri [REDACTED] in data 20/05/2010 prot. n. 4370, per il recupero del sottotetto ai fini abitativi ai sensi della legge regionale n. 21 del 06/08/1998 in S.U.E. 3PE.a Lotto 2. La pratica è corredata dalla comunicazione di inizio lavori in data 08/07/2010, nonché di ultimazione lavori in data 04/10/2011. Dalle ricerche svolte è emerso che è stato stipulato atto notarile a rogito del Notaio MARIATTI Giorgio in data 15/10/2010 rep. 56470/25121, trascritto ad Asti il 29/10/2010 reg. gen. 10497, reg. part. 6975, avente ad oggetto la costituzione di vincolo di indivisibilità, a favore del COMUNE DI CASTELNUOVO DON BOSCO ed a carico dei [REDACTED], con il quale le porzioni rese abitabili (sottotetto) venivano vincolate a pertinenza all'unità immobiliare principale (piano terreno) [v. Allegato 5.4].
- d) Certificato di agibilità n. 36/2010 del 11/10/2011, nel quale

vengono indicate la data di inizio lavori al 28/06/2007 e di fine lavori al 04/10/2011.

Alla luce dei documenti citati, presa visione delle tavole di progetto depositate presso gli uffici municipali, eseguito il confronto con la costruzione nell'attuale stato di fatto, la stessa non può ritenersi pienamente conforme alle prescrizioni urbanistico-edilizie.

Il livello interrato ed il piano terreno sono conformi e corrispondono alla situazione autorizzata dalle D.I.A. n. 31/2007 e n. 61/2008.

Il piano primo-sottotetto risulta invece difforme al contenuto della D.I.A. 36/2010, in quanto le opere connesse al recupero del sottotetto, comprendenti tramezzature per aumentare l'altezza minima consentita di imposta del sottotetto, non sono state eseguite. Al fine di regolarizzare il sottotetto, già autorizzato nel suo recupero e vincolato con la porzione abitativa al piano terreno, è necessario presentare una pratica in sanatoria che individui e rappresenti le tramezzature da realizzare affinché il sottotetto sia adeguato dal punto di vista di abitabilità, attuare le opere, oltre che versare la sanzione in misura forfettaria.

* * *

9) FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Asti, sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli a carico della Sig.ra ADDIS Giovanna *[v. Allegato 6.3]*.

1) Reg. Gen. 5007, Reg. Part. 1107 del 20/04/2007.

Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a

garanzia di mutuo fondiario di € 512.000,00, avente durata di 30 anni, a favore della INTESA SAN PAOLO s.p.a., con sede in Torino, c.f. 00799960158 contro i [REDACTED] nato a Villafranca d'Asti il 29/05/1958, c.f. BRG LCN 58E29 L945H e [REDACTED], nata a Alghero il 22/11/1962, c.f. DDS GNN 62S62 A192L, la quale colpisce la quota di proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale, sui beni in Castelnuovo Don Bosco, censiti al Catasto Terreni al foglio 9 nn. 857, 841 e 848.

1.1) Reg. Gen. 7751, Reg. Part. 969 del 30/07/2008.

Annotazione a iscrizione per erogazione a saldo.

1.2) Reg. Gen. 10547, Reg. Part. 1263 del 12/11/2009.

Annotazione a iscrizione per surrogazione (ai sensi dell'art. 8 comma 2 della L. 40/2007), a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a., con sede in Siena, c.f. 00884060526 contro i [REDACTED]. Attraverso l'anzidetta annotazione la BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a. subentrava alla INTESA SAN PAOLO s.p.a., estinguendo il debito in essere, surrogandosi in tutti i diritti, azioni, privilegi ed ipoteche ad essa spettanti.

2) Reg. Gen. 3570, Reg. Part. 2393 del 18/04/2011.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] la quale colpisce

l'immobile individuato al Catasto Fabbricati al foglio 9 n. 1022; la domanda giudiziale riguarda l'accertamento dell'esclusiva proprietà del bene in capo ai Sigg.ri [REDACTED] [REDACTED], colpendo pertanto immobili estranei alla presente procedura.

3) Reg. Gen. 3571, Reg. Part. 2394 del 18/04/2011.

Trascrizione di domanda giudiziale per azione negatoria a favore dei [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]

l'immobile individuato al Catasto Fabbricati al foglio 9 n. 1022; la domanda giudiziale riguardava l'accertamento e la dichiarazione dell'inesistenza di qualsivoglia servitù e diritto di passaggio sul bene anzidetto, colpendo pertanto immobili estranei alla presente procedura.

10) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente sul portale del Sistema Informativo per la Prestazione Energetica degli Edifici (S.I.P.E.E.), risulta che il Geom. CONTE Massimo in data 27/04/2014 ebbe a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), avente durata di 10 anni, valido quindi sino al 26/04/2024; il sottoscritto ha pertanto contattato il Tecnico chiedendo ed ottenendo una copia firmata del documento. Da esso emerge che la porzione individuata al foglio 9 con la particella n. 1043 sub. 4 rientra in "classe C" di prestazione energetica.

Il documento viene prodotto in calce alla presente a formare l'Allegato Z.

* * *

11) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

11.1) CONSIDERAZIONI AI FINI DELLA STIMA

Il complesso di villette del quale la proprietà fa parte, è ubicato in margine al concentrico del Comune di Castelnuovo Don Bosco, posto a breve distanza dal centro del paese (ca. 800 m/1Km) e dai primari servizi urbani quali negozi, scuole di grado inferiore, sanità di base ed uffici, con necessità comunque di utilizzare automezzi per accedervi. Non lontano inoltre dalla viabilità che conduce alle frazioni ed ai centri cittadini limitrofi, risulta in zona pianeggiante, tranquilla ed estranea al traffico urbano. Sotto l'aspetto delle caratteristiche intrinseche l'insediamento si presenta solido, con un indice di vetustà pressoché nullo dovuto al recente pe-

riodo di realizzazione ed all'impiego di buoni materiali.

Ai fini estimativi, il valore dei beni dovrà tenere conto in particolare:

- del fatto che la vendita avviene in condizioni particolari, nell'ambito della presente procedura, estraneo ai canali commerciali ordinari, richiedendo una corrispondente riduzione dei prezzi unitari allo scopo di aumentarne l'appetibilità;
- del particolare momento storico e dell'andamento attuale del mercato immobiliare, nel quale si assiste ad una significativa contrazione della domanda;
- dell'unica manifestazione di interesse pervenuta per l'acquisto dell'immobile;
- della collocazione degli immobili in rapporto al tessuto urbano, facilmente accessibili per l'immediata vicinanza alla viabilità che conduce al concentrico di Castelnuovo Don Bosco ed ai paesi limitrofi;
- della posizione tranquilla, estranea al traffico urbano, in zona pianeggiante;
- della buona estensione del fabbricato, corredata da camere spaziose, tale da consentire l'utilizzo da parte di nuclei familiari anche numerosi, nonché della completa dotazione di spazi accessori;
- dell'area esclusiva adibita a cortile e giardino, completamente recintata;
- delle caratteristiche del compendio individuate nel corso del sopralluogo, come sopra descritte, relative a estensione, confor-

- mazione, elementi costruttivi, materiali impiegati, accessibilità, dotazione tecnologica, condizioni d'uso, manutenzione, ecc.;
- dello stato locativo libero, così come analizzato al corrispondente paragrafo;
 - della necessità di regolarizzare a livello edilizio il piano primo-sottotetto, con i relativi esborsi per la sanatoria e le spese tecniche imputabili alla corrispondente pratica, eseguendo infine le opere necessarie;
 - dell'assenza di irregolarità catastali.

* *

11.2) SCELTA DEL CRITERIO DI VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra esposto, il valore viene stabilito considerando il più probabile valore di mercato adottando il metodo di comparazione, confrontando i prezzi delle proprietà vendute con caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, analizzando la situazione morfologica, lo stato di fatto e le considerazioni espresse ai paragrafi precedenti.

La stima dell'edificio avviene sulla base della superficie in metri quadrati delle porzioni che lo compongono, alle quali si attribuiscono parametri unitari che tengono conto delle caratteristiche realizzative e di conservazione.

Pur basando la valutazione sui dati metrici, questi devono intendersi come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi la stima come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attualmente si trova.

* *

11.3) VALORE DI STIMA

Dopo aver eseguito i necessari sopralluoghi, rilievi ed assunti gli opportuni dati, si possono formulare i seguenti valori, relativi alla proprietà nel suo intero, comprensiva della quota della [REDACTED] e della restante quota in capo al Sig. [REDACTED]

a) piano interrato:

mq 141,00 x 350,00 €/mq = € 49.350,00

b) piano terreno + 1/3 porticati:

mq 135,50 x 700,00 €/mq = € 94.850,00

c) piano primo-sottotetto + 1/2 balcone:

mq 79,00 x 650,00 €/mq = € 51.350,00

Valore totale della stima € 195.550,00

arrotondabile in € 195.000,00

(dicansi euro centonovantacinquemila/00)

Il lotto ed il valore di stima comprendono ogni ragione, accessione, pertinenza onere e servitù, passaggi, accessi e proprietà condominiali, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente il bene si trova.

* * *

12) VALORE DELLE QUOTE DI SPETTANZA DEI COMPROPRIETARI

Sulla scorta del valore di stima del compendio edilizio per

complessivi € 195.000,00, è possibile stabilire la competenza di ciascun dividendo, in base alle quote ad essi spettanti, come segue.

- Alla Sig. [REDACTED] spetta la quota di proprietà pari a 1/2 sul valore di € 195.000,00, corrispondente a € 97.500,00
 - Al Sig. [REDACTED], spetta la quota di proprietà pari a 1/2 sul valore di € 195.000,00, corrispondente a € 97.500,00
- e così per il totale di € 195.000,00**

(dicansi euro centonovantacinquemila/00)

*** * ***

* * *

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

Con il deposito della presente, il sottoscritto resta a disposizione della procedura per ogni chiarimento che riterrà utile richiedere.

Narzole, lì 10/11/2017

Il Perito Estimatore

Geom. GREGORIO Michele

