

RELAZIONE DI PERIZIA SUL VALORE DI FABBRICATI SITI IN ALBA (Cuneo)

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Luca Ferro, libero professionista con studio in Castagnole Lanze (AT) Via Vittoria n.7, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Asti, pos. n.1608, viene incaricato quale stimatore nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n.48/2024 [REDACTED] con sentenza n.71/2024, dal Curatore Dott. Andrea Fea al fine di procedere alla stima dei beni immobili e mobili emersi in capo ai soggetti falliti.

Espletati gli accertamenti presso i Pubblici Uffici (Agenzia delle Entrate - Territorio di Cuneo e Servizi di Pubblicità Immobiliare) è risultato che i soggetti [REDACTED] sono proprietari di entità immobiliari site nel Comune di Alba (CN) Via Vincenzo Gioberti n.17/A.

TRATTAZIONE

UBICAZIONE

CORPO DI FABBRICA N.1

Provincia di Cuneo - Comune di Alba (CN), Via Vincenzo Gioberti n.17/A

NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Fabbricato a destinazione civile abitazione costituito da unico corpo di fabbrica a due piani fuori terra, un piano interrato ed un piano sottotetto diviso in n.3 unità abitative autonome e collegate da scale interne.

Il fabbricato si articola in:

- Piano interrato destinato ad uso cantina e locale tecnico con superficie lorda di circa mq.57;
- Piano terreno ad uso abitativo composto da ingresso comune, alloggio n.1 sviluppato in cucina-soggiorno, camera da letto e bagno con relativo disimpegno ed alloggio n.2 sviluppato in cucina-soggiorno, camera da letto, bagno con relativo disimpegno e ripostiglio, oltre alla scala di collegamento con il piano primo, avente una superficie lorda complessiva di circa mq.141;

- Piano primo ad uso abitativo composto da alloggio n.2 sviluppato in n.2 camere da letto e bagno con relativo disimpegno ed alloggio n.3 sviluppato in cucina-soggiorno, camera da letto e bagno con relativo disimpegno, oltre alla scala di collegamento con il piano secondo, avente una superficie lorda complessiva di circa mq.141;
- Piano sottotetto ad uso abitativo composto da alloggio n.3 sviluppato in camera da letto e bagno.

CORPO DI FABBRICA N.2

Provincia di Cuneo - Comune di Alba (CN), Via Vincenzo Gioberti n.17

NATURA E CONSISTENZA SOMMARIA

Fabbricato a destinazione porticato per sosta auto interno al cortile, insistente su terreno con superficie catastale di mq.48, costituito da unico corpo di fabbrica ad un piano fuori terra posto in aderenza alla rimessa di altra proprietà.

L'accesso alla sosta auto avviene mediante il passaggio nel cortile, che risulta pertinenziale al fabbricato di altra proprietà adiacente al CORPO DI FABBRICA N.1.

INDIVIDUAZIONI CATASTALI

I fabbricati sono censiti al N.C.T. e N.C.E.U. del Comune di Alba (CN) con i seguenti identificativi catastali (visure catastali in allegato n.1).

CORPO DI FABBRICA N.1 sito in Via Vincenzo Gioberti n.17/A

Foglio 37 particella n.5313

- sub.1, piano T, cat. C/2 classe 3, consistenza 59 m², rendita € 131,02
- sub.2, piani S1-T-1-2, cat. A/4 classe 5, consistenza 8 vani, rendita € 297,48
- sub.3, piano T, cat. C/6 classe 4, consistenza 17 m², rendita € 75,51
- sub.4, piano T, cat. C/6 classe 4, consistenza 17 m², rendita € 75,51

CORPO DI FABBRICA N.2 sito in Via Vincenzo Gioberti n.17

Foglio 37 particella n.1160

- sub. /, piano T, cat. F/1, consistenza 18 m², rendita € /

Foglio 37 particella n.1202

- sub. /, qualità ORTO IRRIGUO, consistenza 30 m², reddito dominicale € 1,24

Le unità immobiliari CORPO DI FABBRICA N.1 e CORPO DI FABBRICA n.2 sono intestate ai Sig.ri [REDACTED] proprietari per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni.

Si conferma che l'intestazione catastale è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

Si allegano l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (allegato n.2), con la precisazione che:

- i dati di identificazione catastale delle unità immobiliari in esame non corrispondono alle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati;
 - gli identificativi catastali e le suddette planimetrie non risultano conformi allo stato di fatto.
- Le difformità rilevate sono tali da influire sul calcolo della rendita catastale, in quanto l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione che ha comportato una diversa distribuzione degli spazi interni e recupero di porzioni di immobile precedentemente non destinate ad uso abitativo.

COERENZE

Con riferimento al titolo di provenienza in capo ai Sig.ri [REDACTED], i vari corpi di fabbrica e le aree pertinenziali presentano le seguenti coerenze:

CORPO DI FABBRICA N.1: Via Vincenzo Gioberti, Foglio n.37 particelle n.254, 1159, 252

CORPO DI FABBRICA N.2: Foglio n.37 particelle n.252, 1159, 848, 1199, 253, 1201

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

I fabbricati in esame vennero realizzati in parte in data anteriore all'entrata in vigore della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150 e la rimanente parte con i titoli abilitativi sotto elencati.

Presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Alba (CN) sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n.112/2016 prot. n.6917 del 17/02/2016 relativa ad intervento di restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. C del D.P.R. 380/01 e contestuale parziale cambio di destinazione d'uso;
- Permesso di Costruire n.1022/2016 prot. n.41897 del 07/10/2016 relativo alla realizzazione di autorimessa e posto auto coperto interni al cortile.

Si precisa che il titolo edilizio non ha avuto efficacia a seguito del diniego da parte del Comune di Alba (CN).

CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, dovute a interventi di ristrutturazione che hanno modificato la distribuzione interna. Le difformità del CORPO DI FABBRICA N.1 sono regolarizzabili mediante pratica in sanatoria ai sensi dell'art.36-bis D.P.R. n.380/2001.

Per il CORPO DI FABBRICA N.2 è stata presentata domanda di Permesso di Costruire n.1022/2016 rifiutata con provvedimento di diniego da parte della Commissione Edilizia del Comune di Alba (CN), essendo l'area interessata dall'intervento in centro storico e la normativa urbanistica non contempla come intervento edilizio la nuova costruzione. L'intero immobile risulta pertanto abusivo e non sanabile, e dovrà essere demolito a cura dell'acquirente.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI

Dagli accertamenti ipotecari espletati presso la Conservatoria dei RR.II. di Cuneo e da successive visure in aggiornamento, sulle entità immobiliari risultano gravare formalità pregiudizievoli:

- trascrizione sentenza di apertura della liquidazione giudiziale rep. n.48/2024 del 20/12/2024, Tribunale di Asti, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Cuneo il 16/04/2025, registro generale n.2934, registro particolare n.2352 a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale e gravante sugli immobili siti in Comune di Alba censiti a Catasto al Foglio 37 particelle n.1160-1202-5313 sub.1-2-3-4.

PROVENIENZE VENTENNALI DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ IN CAPO AI SOGGETTI FALLITI

Dalle indagini effettuate è stato possibile risalire a regolari trascrizioni dei passaggi di proprietà fino all'anno 1992, che risultano essere:

- Atto di compravendita rep. n.1677 del 03/05/2016, Pubblico Ufficiale [REDACTED], in favore dei Sig.ri [REDACTED], contro [REDACTED];
- Denuncia di successione del Sig. [REDACTED] registrata in data 22/02/1992, n.61, Volume 1032, in favore del Sig. [REDACTED].

STATO LOCATIVO

All'atto del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dai soggetti sottoposti a liquidazione giudiziale, Sig.ri [REDACTED] al piano terreno, oltre ai genitori di uno dei falliti al piano terreno e una figlia con la propria famiglia al piano primo e piano sottotetto,

senza titolo opponibile alla procedura. In assenza di contratti di locazione registrati, si presume che l'immobile verrà venduto libero da persone e cose, salvo diversi accertamenti del delegato alla vendita.

I beni mobili presenti all'interno del fabbricato sono individuati ed autonomamente valutati con specifiche perizie estimative.

Si precisa che, ai fini estimativi, gli immobili sono considerati liberi da formali vincoli locativi.

DESCRIZIONE

CORPO DI FABBRICA N.1 sito in Via Vincenzo Gioberti n.17/A

Il fabbricato (documentazione fotografica in allegato n.3) è costituito da n.3 unità immobiliari distinte all'interno dello stesso corpo di fabbrica.

Il corpo di fabbrica, con struttura verticale in muratura portante ed orizzontamenti in latero-cemento con tamponamenti in muratura, è stato oggetto di interventi di conservazione dell'organismo edilizio e consolidamento, ripristino e rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio, nel rispetto delle linee architettoniche esistenti. Lo stato di conservazione risulta in buono stato relativamente ai locali destinati all'uso abitativo ed oggetto di ristrutturazione, mentre i locali destinati a cantina si presentano nelle stesse condizioni dell'epoca di costruzione del fabbricato e necessiterebbero di interventi di manutenzione straordinaria che, però, non riguardano l'aspetto strutturale.

L'edificio si compone di locali destinati ad uso abitativo quali cucina-soggiorno, bagni con relativi disimpegni e camere da letto per ogni unità immobiliare.

All'atto dei sopralluoghi sono stati rilevate le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in piastrelle di gres;
- scale di collegamento tra piano terreno e piano primo rifinite con alzate e pedate in pietra;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- serramenti di colore chiaro in PVC relativamente ai locali posti al piano terreno e primo, mentre il sottotetto si presenta con lucernari in legno;
- impianti elettrico ed idrico rinnovati in corso di ristrutturazione;
- impianto termico a pavimento con presenza di termo arredi nei bagni e radiatori nel sottotetto. È presente, inoltre, caminetto a legna nell'alloggio individuato al n.2.

CORPO DI FABBRICA N.2 sito in Via Vincenzo Gioberti n.17

Il fabbricato (documentazione fotografica in allegato n.4) risulta un porticato per sosta auto interno al cortile, con struttura verticale in blocchi di laterizio a vista e copertura composta da orditura in legno e manto con lastre in fibrocemento e soprastante coppi vecchi alla piemontese. Lo stato di conservazione risulta in buono stato.

All'atto dei sopralluoghi sono stati rilevate le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in pietra di tipologia opus incertum;
- pareti in blocchi di laterizio a vista;
- impianto elettrico esterno in tubi corrugati.

CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI

Gli impianti di dotazione dei relativi corpi di fabbrica vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano, senza garanzia alcuna da parte della Procedura.

Il fabbricato, dalle ricerche effettuate, risulta sprovvisto di un Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) in corso di validità.

VALUTAZIONE

In termini estimativi, il fabbricato può essere valutato come singola unità immobiliare in funzione anche al fatto che, precedentemente alla ristrutturazione, si trattava di unica abitazione e, con interventi di modesta entità, sia possibile riunire le attuali unità immobiliari.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato concorrono alla determinazione del valore di mercato valutando anche le prospettive di utilizzo dell'edificio in economicità di esercizio.

Da considerarsi, però, le irregolarità riscontrate in fase di sopralluogo rispetto ai titoli abilitativi depositati presso l'ufficio tecnico comunale; se il corpo di fabbrica n.1 risulta regolarizzabile mediante la sanatoria delle difformità, con oblazione minima di importo € 1.032,00 il corpo di fabbrica n.2 è destinato alla demolizione per intero al fine di regolarizzare la situazione urbanistico-edilizia, valutando l'onere a carico dell'acquirente di importo compreso tra € 2.500,00 / € 5.000,00.

La stima, quindi, è stata improntata alla determinazione del valore di mercato del solo corpo di fabbrica n.1 attraverso il metodo comparativo con beni simili e l'applicazione di parametri unitari, coerente con lo stato e conservazione del fabbricato, considerando le irregolarità sopra esposte.

I parametri utilizzati come mero strumento di calcolo risultano idonei a quantificare l'apporto economico che ciascuna porzione di corpo di fabbrica è in grado di fornire al ricercato valore dell'intero complesso edificatorio.

Sviluppo dei conteggi di stima

CORPO DI FABBRICA N.1 sito in Via Vincenzo Gioberti n.17/A

piano seminterrato (cantina) fg.37 n.5313 sub.2 mq 57 x €/mq 700,00	= €	39.900,00
piano terreno (abitazioni) fg.37 n.5313 sub.1-2-3-4 mq 141 x €/mq 1.850,00	= €	260.850,00
piano primo (abitazioni) fg.37 n.5313 sub.2 mq 141 x €/mq 1.850,00	= €	260.850,00
piano sottotetto (abitazione) fg.37 n.5313 sub.2 mq.57 x €/mq 1.600,00	= €	91.200,00
Totale	= €	652.800,00

Pertanto, con opportuno arrotondamento, il più probabile valore attuale del fabbricato sito in Via Vincenzo Gioberti n.17/A viene dallo scrivente determinato in € 650.000,00 (seicentocinquantamila/00).

Tanto riferiva ad evasione dell'incarico conferitogli.

Alba,

Il Perito

Allegati:

- Allegato 1 – Visure catastali
- Allegato 2 – Estratto di mappa e planimetrie catastali 1:1000 / 1:200
- Allegato 3 – Documentazione fotografica CORPO DI FABBRICA N.1
- Allegato 4 – Documentazione fotografica CORPO DI FABBRICA N.2