

TRIBUNALE di ASTI

Causa civile n. 1804/2011

(avvocato)

contro

(avvocato)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DEL PERITO INCARICATO

PREMESSA - LE OPERAZIONI SVOLTE

Nella causa indicata in epigrafe e lo scrivente perito veniva incaricato, nell'udienza del 27.03.2012 delle operazioni preliminari e di stima e di progetto di divisione meglio definite nella precedente udienza del 25 gennaio 2013 più oltre elencate, nell'ordine in cui lo sono nel verbale d'udienza, con l'indicazione delle attività svolte, degli esiti delle ricerche, delle valutazioni della documentazione e della stima.

Le operazioni relative iniziavano nello studio dello scrivente perito il 4 aprile 2013 e continuavano con un sopralluogo all'immobile oggetto di stima in data 13 maggio 2013.

Nell'impossibilità di contattare direttamente le parti, pur convocate con lettera, per accedere al fabbricato oggetto di stima, sentiti i loro legali rappresentanti, l'accesso al fabbricato in abbandono e parzialmente sbarrato con mezzi di fortuna avveniva da parte del solo perito scrivente utilizzando l'apertura "di fortuna" di un serramento mal chiuso nel cortile, la cui esistenza era stata segnalata dalla parte convenuta a mezzo del suo legale.

Come meglio più oltre indicato non si rendeva necessario accedere ai terreni in regione Catinella indicati nella citazione perché non più di proprietà delle parti.

Si è invece provveduto a verificare presso l'ufficio tecnico comunale di Frinco, con accesso in data 30 maggio 2013 le condizioni urbanistiche del fabbricato con particolare riferimento alla legittimità degli interventi di trasformazione su di esso già effettuati.

Si è provveduto infine ad effettuare le necessarie ricerche ipotecarie presso il

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Depositato nella Cancelleria il 5 LUG 2013
Il CANCELLIERE

volte a definire titolarità, caratteristiche e disponibilità dell'immobile. La prima stesura del testo della presente perizia veniva inoltrata alle parti prima della data stabilita in udienza del 5 giugno 2013.

Da parte attorea perveniva con data 10 giugno una nota con cui si segnalava la condivisione delle conclusioni dello scrivente perito (allegata alla presente relazione) mentre da parte convenuta non pervenivano osservazioni.

La presente relazione viene pertanto deposita nel testo trasmesso alle parti salva l'integrazione con il paragrafo che precede .

RISPOSTE AI QUESITI

1) (il perito) ..Descriva gli immobili per cui è causa , anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile , dati catastali , ubicazione , confini ...

Gli immobili per cui è causa di cui le parti sono comproprietarie sono descritti nell'atto di citazione come segue " .. immobile in Frinco (AT) Via al Castello 17, dell'appezzamento di terreno in Frinco regione Catinella , censiti rispettivamente al NCEU di Frinco F.2 n. 52 sub. 6 ed al catasto terreni di Frinco nn. 424,537,427 il tutto come risulta dall'atto di compravendita - rogito notaio Bagnasco del 25.01.2002 rep. 117571." .

In realtà alla data attuale la comproprietà non è più estesa alle particelle n. 424,537,427 del foglio 1 di Frinco che risultano già essere state alienate dalle parti, i signori coniugi con rogito notaio Girino del 22.01.2005 ad altra persona.

La presente relazione , nella descrizione che segue e nelle successive indicazioni e valutazioni tratta, descrive e stima solamente l'immobile consistente nel subalterno n. 6 della particella n. 52 del foglio n. 1 di Frinco descritto come segue al catasto fabbricati (cfr. visura del nuovo catasto edilizio urbano allegato n. 1) in capo a

proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con

e

nato a

proprietario per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei
beni con

- In comune di Frinco AT(codice D802) al foglio n. 2 particella n. 52
sub. 6 categoria A/2 classe 2 consistenza 13 vani rendita 624,40 euro.

Si tratta di un vecchio fabbricato posto nel centro storico di Frinco (AT), nella via che sale all' antico castello posto sull'apice della collina, articolato su una manica principale verso strada e una manica secondaria ortogonale affacciata solo sul cortile, di tre piani fuori terra verso il cortile interno e affacciato sulla via al Castello, sovrastante il cortile di circa 3 metri e mezzo, per due piani., (cfr. planimetria mappale allegato n. 2 e veduta satellitare allegato n. 3).

Il fabbricato, di impianto tardo ottocentesco e di buona fattura di "casa padronale", insiste su un area in pendenza dalla strada verso la valle della superficie complessiva di 870 mq, la particella n. 54 del foglio n. 2 di Frinco, è realizzato con struttura in mattoni pieni e solai in travi in legno o ferro e voltini laterizi, tetto in coppi su struttura in legno in cattive condizioni, serramenti in legno con protezioni a persiana di discreta qualità ma ormai secolari, finizioni a suo tempo discrete ma, ormai, obsolete o addirittura demolite e sostituite (cfr. allegati fotografici F1, F2, F3,).

All'edificio si accede dalla strada tramite una rampa parallela alla strada stessa che scende nel cortile al piano seminterrato su cui affacciano un portico coperto all'arrivo della rampa, la scala che serve i vari piani del fabbricato, due locali ex stalla e locali di sgombero nella manica risvoltata nord; dal cortile una scala esterna parallela alla manica nord scende alla cantina sottostante, in abbandono e pressochè inaccessibile.

Al piano primo-terreno verso strada si accede dalla citata scala interna e da una porta che si apre su una passerella che, scavalcando la rampa di accesso al cortile ribassato, comunica con la Via al Castello; al piano secondo si accede sempre dalla stessa scala.

L'edificio è stato oggetto per la parte principale, affacciata sulla via al Castello, di opere, interrotte e abbandonate, di ristrutturazione

parziale o, comunque, di ricondizionamento negli scorsi anni così che i locali al piano terra verso strada, oggetto di redistribuzione e rifacimento complessivo di pavimenti rivestimenti e impianti sono nelle condizioni di un cantiere pressochè ultimato, le camere al piano primo verso strada sono state oggetto di demolizione di pavimenti e muri divisorii e sono anch'esse nelle condizioni di un cantiere interrotto; le restanti parti nella manica risvoltata affacciata sul cortile interno sono in abbandono e in precarie condizioni strutturali con serramenti e pavimenti divelti o fatiscenti intonachi mancanti o scrostati e solai puntellati.

L'area del cortile e della scarpata verso valle è in abbandono e, dopo un breve pianoro lungo come lo sviluppo della manica laterale nord della casa, scende in una ripida scarpata incolta (cfr. allegato fotografico F.3),

La consistenza e destinazione dei locali costituenti l'edificio, riscontrabili dalle planimetrie catastali allegati N. 4 e 4/1 sono comunque sintetizzate come segue, con l'indicazione delle superfici lorde commerciali calcolate graficamente sulle planimetrie catastali stesse verificate in sede di sopralluogo:

Al piano sottovia seminterrato e cantina (piano terreno verso cortile) portico aperto verso il cortile e accessibile dalla rampa della superficie di mq. 98 circa su cui si affacciano a sud un'ex stalla della superficie di circa 32 metri quadrati e a nord la scala e due ampi locali di sgombero con volte pericolanti della superficie di circa 153 metri, cui sono sottostanti le cantine della superficie di circa 106 metri quadrati (cfr. planimetria catastali allegato 4/1 e fotografie F4, F5, F6);

Al piano primo (piano terra verso strada)

A sinistra dell'ingresso dalla strada un alloggio quasi completamente ristrutturato composto da ingresso, bagno ripostiglio, due camere soggiorno cucina per la superficie di mq. 98 circa che si affaccia su un fienile rustico a nudo tetto inaccessibile.

A destra dell'ingresso dalla strada due vani (catastalmente camera e cucina) in abbandono e in cattive condizioni adibiti a magazzino di materiali edili della superficie di mq. 46 circa ;

Nella manica risvoltata a nord nel cortile la scala e due grandi camere in cattive condizioni manutentive con solai pericolanti affacciate su un balcone a ballatoio, il tutto per la superficie complessiva di circa 105 metri quadrati(cfr. planimetria catastale allegato 4/2 e fotografie F7, F8, F9, F10);

Al piano secondo (secondo fuori terra verso strada)

Scala che da accesso a quattro vani , catastalmente due camere un bagno ed un ex fienile , allo stato non agibili in quanto' oggetto di interventi di ristrutturazione interrotti consistenti nello strappo di pavimenti rivestimenti e impianti. (cfr. planimetria catastale allegato 3/2 e fotografie F11, F12,) per una superficie complessiva di mq. 160 circa.

2) *Accerti la titolarità degli immobili risalendo al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio indicando le generalità complete e il codice fiscale degli attuali comproprietari*

3) *Indichi tutte le formalità iscrizioni o trascrizioni e gli eventuali vincoli e oneri esistenti sugli immobili ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli a carattere storico paesaggistico, idrogeologico etc. o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo .*

4) *Dica se l'eventuale regolamento condominiale (... da acquisirsi..) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazione all'uso dell'immobile*

L'immobile oggetto della presente relazione risulta in capo ai signori :

proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni con

proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con .

La tabella che segue indica schematicamente iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nell'ultimo ventennio

DATA	TIPO DI ATTO	A FAVORE	CONTRO
01/06/93	Successione - Ufficio Registro Rep 37/1420 del 07/04/1993		
25/01/02	Compravendita - Notaio Piero Bagnasco Rep 117/571 Reg AT n 270V il 5/02/2002		

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Atto di Mutuo -
Notaio Gili Rep n
30372 rac 10432 -
Reg Asti
05/10/2007 n 5209
03/10/07 s. 1T- Ipoteca di 1°
grado iscritta
Agenzia del
territorio
05/10/2007 n
12364 R.G. N
2634

ASTE
GIUDIZIARIE.it

06/12/12

Atto di
Pignoramento
Immobiliare

Dall'indagine presso l'ufficio tecnico comunale di Frinco non è emersa l'esistenza di vincoli puntuali di carattere storico, paesaggistico idrogeologico se non per quanto riguarda l'inclusione dell'immobile nell'area perimetrata dal piano regolatore come "Centro Storico" così che eventuali interventi di ristrutturazione o comunque modificazione dell'assetto dell'edificio stesso sono soggetti ai disposti a particolari prescrizioni e modalità autorizzative derivanti dell'art. 24 della legge regionale urbanistica del Piemonte n. 3 del 2013 (ex art. 24 legge 56/1977) e dal Dlgs 42/2004.

L'edificio è attualmente posseduto nella sua totalità "pro indiviso" per 1/2 ciascuno dai signori e quindi nè dal punto di vista patrimoniale e peraltro nemmeno dal punto di vista tipologico si configura come condominio; non esiste di conseguenza alcun regolamento condominiale e alcun specifico vincolo di destinazione o limitazione ad esso connesso.

5) *Determini l'attuale valore di mercato dell'immobile ..*

L'immobile oggetto di stima, per la sua localizzazione, per le sue caratteristiche e per le sue particolari condizioni non è facilmente riferibile ad un riconoscibile mercato immobiliare con valori noti e ricorrenti; inoltre proprio per l'esiguità del mercato di riferimento esso risente in misura assai pesante della generale crisi in atto del mercato immobiliare.

L'immobile viene comunque stimato sinteticamente in modo tabellare con riferimento a dati desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, corretti e rielaborati sulla base di indicazioni di riviste specializzate di settore, delle conoscenze dirette e valutazioni dello scrivente perito e di informazioni assunte presso operatori del settore immobiliare operanti in zona.

Per la stima si fa riferimento alle superfici commerciali indicate al precedente punto 1) della presente relazione, in base alle quali è consuetudine di mercato valutare gli immobili residenziali, e cioè le superfici complessive al lordo dei muri perimetrali esterni e di $\frac{1}{2}$ dei balconi logge, porticati aperti etc.

La superficie commerciale delle varie porzioni di fabbricato, disarticolata sulla base delle caratteristiche e funzioni è definibile aggregando i dati di cui al precedente punto 1) della presente relazione come segue.

- a) Locali e volumi al piano cortile seminterrato verso strada consistenti in porticati ex stalle locali di sgombero etc. mq. 185 oltre a mq. 98 di porticato aperto.
- b) Locali al piano primo - terreno verso strada in parte ricondizionati ad alloggio con opere pressochè ultimate mq. 96.
- c) Locali al piano primo - terreno verso strada e nella manica risvoltata in condizioni di grave degrado, con cantiere avviato e interrotto, incompleti e inagibili mq. mq. 151
- d) Locali al piano secondo fuori terra verso strada in condizioni di degrado e già oggetto di parziali demolizioni di pavimenti finizioni nella manica principale etc. mq. 160

- e) Terreno pertinenziale in abbandono in parte maggiore in scarpata inaccessibile mq. 600 circa
- f) Cantina interrata sotto la manica risvoltata a nord pressochè inaccessibile mq. 100.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del Territorio indica per immobili residenziali siti in Frinco, nel centro abitato, valori oscillanti tra 600 e 900 euro al metro quadrato per i locali di abitazione e per box, rimesse e locali di sgombero un valore oscillante tra 450 e 650 euro al metro quadrato.

Utilizzando come valori di riferimento per la stima i valori mediati nella forcella indicata dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio si ottengono valori base di euro 750 al mq. per le parti abitative o ad esse assimilabili e di euro 550 per le parti destinate a locali accessori rimesse etc., valori però riferibile ad immobili in buone condizioni.

Poichè la citata banca dati indica un valore di riferimento per immobili in normali o buone condizioni di stato conservativo, alle varie parti e dell'immobile trattato nella presente stima va applicato un significativo coefficiente di riduzione (cfr. rubrica *Mercato e Investimenti* della rivista specializzata "*Il consulente immobiliare*" edizioni "*Il sole 24 ore*") connesso alla vetustà dell'edificio (oltre un secolo) ma, soprattutto, alle sue condizioni manutentive che sono pessime, a seguito anche delle avviate ed interrotte opere di ristrutturazione, tali da rendere l'immobile inagibile se non a seguito di un indispensabile complessivo e profondo intervento di ricondizionamento.

Sulla base delle indicazioni della citata rubrica "*Mercato e investimenti*" della rivista "*Il consulente immobiliare*", e dell'esperienza dello scrivente perito si ritiene congruo abbattere al 30% del valore di riferimento per le abitazioni, come sopra individuato, il valore unitario di stima per la parte abitativa ricondizionata e in qualche modo utilizzabile con ulteriori modeste opere, costituita dall'alloggio al piano terra verso strada riportandolo

a euro 225 al metro quadrato e al 15 % il valore delle restanti parti a originaria destinazione abitativa al piano primo e secondo, ritenendo che esse, allo stato attuale, abbiano un valore comparabile a quello di una struttura grezza di edificio da consolidare prima e completare poi con finizioni pavimenti, rivestimenti e impianti, riconducendolo a euro 112 al metro quadrato.

Con lo stesso metodo di valutazione e sulla base delle stesse considerazioni si ritiene che il valore base mediato per locali di sgombero e rimessa sia da ricavarsi riducendo al 20 % il valore mediato ricavabile dalle indicazioni della banca dati dell'Agenzia del Territorio, di 550 euro al metro quadrato, e riportandolo a euro 110 al metro quadrato.

Si ritiene infine che il valore dell'area pertinenziale e delle cantine sia da ritenersi ricompreso nei valori di stima delle altre parti del fabbricato di cui sono parte integrante e funzionale.

Con riferimento ai valori unitari di stima come sopra ottenuti si valutano i locali al piano terreno seminterrato sottovia in ragione di euro (185 x 110 mq) 20.350,00 oltre a euro (98/2x 110) 5390,00 per il porticato.

Si valutano i locali al piano primo terreno verso strada oggetto di recupero per la realizzazione di un alloggio in ragione di euro (mq. 96 x euro 225) 21.600,00 e agli altri locali al piano primo nella manica rivolta e al piano secondo verso strada in condizioni di degrado e abbandono in parte e oggetto di demolizioni in ragione di euro (mq.311 x euro 112) 34.832,00.

Sommando i valori parziali sopra ricavati euro (20.350 + 5390 + 21.600 + 34.832) si ottiene la cifra di euro 82.172 arrotondabili a euro 82.000 (ottantaduemila) che si ritiene il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di stima.

6) *Accerti se costruzioni in oggetto presentino irregolarità edilizie, è in caso affermativo, elenchi le irregolarità riscontrate, indicando il*

costo complessivo della relativa sanatoria

7) *Verifichi l'esistenza della certificazione energetica di cui alla direttiva 2002/91/CE*

L'edificio oggetto di stima è sito nell'area definita dal piano regolatore generale comunale vigente di Frinco C.S.B. (centro storico B) come da planimetria estratta dal PRG allegato n. 5 alla presente relazione; in detta area sono consentiti unicamente interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B (cfr. estratto dalle norme di attuazione del PRG allegato n. 6 alla presente relazione).

Le opere edilizie di realizzazione di una unità abitativa con divisori interni pavimenti e impianti al piano terreno verso strada e le opere avviate di ristrutturazione ricondizionamento al piano primo verso strada realizzate presuntivamente negli anni immediatamente successivi all'acquisto avvenuto nel 2002 da parte dei signori [REDACTED] [REDACTED] risultano assentite con un "permesso di costruire con contributo - accertamento di conformità permesso per il mantenimento di opere realizzate in assenza di permesso di costruire" N. 18/2006 del 24.01.2007 del comune di Frinco reperito dallo scrivente perito presso l'ufficio tecnico comunale di Frinco e allegato in copia (cfr. allegato n. 7).

Le opere di cui al citato permesso riconoscono o prevedono una distribuzione ed un uso dei locali che è sostanzialmente coerente con quella riscontrata dallo scrivente perito nel suo sopralluogo e conforme a quello riscontrabile dalle planimetrie catastali reperite, depositate nel 2010, e presuntivamente conseguenti il citato permesso di costruire, così che si ritiene che a tutt'oggi il fabbricato oggetto della presente relazione, se pur per alcune parti nelle condizioni di cantiere interrotto e abbandonato, non presenti irregolarità e difformità rispetto agli atti autorizzativi emessi tali da impedirne o limitarne la libera commercializzazione.

Non è stato possibile reperire alcuna certificazione energetica

dell'edificio , certificazione che non era obbligatoria all'atto dell'ultimo passaggio di proprietà che non risulta redatta a seguito del permesso di costruire citato, cui non è seguita richiesta di agibilità essendo le opere incomplete.

La certificazione energetica, comunque, non potrebbe essere redatta e depositata ai sensi della normativa vigente , data la particolare condizione del fabbricato, in parte cantiere incompleto e in parte edificio in abbandono privo di impianti di riscaldamento funzionante.

8) Accerti se i beni siano comodamente divisibili o meno

Pur essendo il fabbricato oggetto della presente relazione in via del tutto teorica divisibile in due parti equivalenti, in concreto si ritiene che la divisione non sia opportuna per i seguenti motivi:

- a) Data la tipologia dell'edificio di originaria grande casa "di famiglia", disimpegnato da un'unica scala e date le opere poi realizzate, la divisione in due unità immobiliari genererebbe inevitabilmente una elevata quantità di spazi in comunione o soggetti a servitù vicendevoli , così che la somma del valore delle due parti, caratterizzate da irrazionalità e difficoltà distributive sarebbe inferiore al valore dell'intero immobile indiviso che, invece, se potesse essere oggetto di un unico progetto di complessiva ristrutturazione, (unico destino che si ritiene possibile per la casa date le sue condizioni e caratteristiche) finalizzato ad un intervento unitario di recupero, potrebbe avere una maggior appetibilità commerciale.
- b) Esiste sull'intero immobile indiviso un'ipoteca citata puntualmente al punto 2) della presente relazione che, per il mancato pagamento dei ratei, ha generato un pignoramento a tutt'oggi in corso sull'intero edificio .
- c) Infine, risulta dagli atti di causa che l'edificio sarebbe già stato oggetto, da parte del convenuto signor [REDACTED] di trattativa di vendita, sempre nella sua interezza.

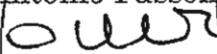
Per le ragioni sopra citate si ritiene, a risposta del quesito, che il fabbricato non sia comodamente divisibile e, in previsione della sua vendita si riferisce che non risulta occupato da terzi, all'atto del sopralluogo risultava vuoto, non abitato e non abitabile e non risultano situazioni di occupazione, godimento o locazione a favore di terzi.

La descrizione del fabbricato, la ricognizione delle iscrizioni e trascrizioni dell'ultimo ventennio e gli atti catastali allegati o citati unitamente con le indagini sulla regolarità urbanistica dello stesso possono costituire, unitamente con la stima, documenti necessari alla eventuale stipula di atto di compravendita.

Asti li 03.07.2013

Il perito incaricato

Arch. Antonio Fassone



Allegati

Allegato 1) Visura catastale dell'immobile.

Allegati 2) Planimetria mappale con indicazione dell'immobile.

Allegato 3) Veduta satellitare con localizzazione dell'immobile.

Allegato 4) Planimetria catastale del fabbricato

Allegato 5) Estratto dalla cartografia del piano regolatore di Frinco con indicazione del fabbricato

Allegato 6) estratto dalla norme di attuazione del piano regolatore di Frinco.

Allegato n. 7) permesso di costruire del comune di Frinco.

Allegati fotografici da F1 a F12- fotografie dell'immobile.

Si allega inoltre copia della nota dell'avvocato

con

data 10 giugno 2013 a seguito della trasmissione della prima stesura della perizia.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT