

Tribunale di Asti

Giudice

Dott. Marco BOTTALLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fallimento n. **14/2017** R.F.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Curatore Fallimentare

Dott. Luca BONGIOANNI

Corso Nizza n.22 - 12100 Cuneo (CN)

Immobili in Baldichieri d'Asti (At), via Cavour n. 3 – Appartamento P2 e autorimessa

Perizia di valutazione immobiliare

22.12.2020	-	00	19015R.002A	-	MR	MR	-
Data	scala	revisione	protocollo	sostituisce	redaz	contr	aut
02							
01	22.12.2020	Revisione piena proprietà			MR	MR	
00	05.08.2019	Emissione			MR	MR	-
Rev	data	Descrizione			redaz	contr	Aut

studio**reggio**

ingegneria civile

12051 Alba (Cn) – via dell'Acquedotto 29 - tel. 0173.282451

e-mail: massimo.reggio@studioreggio.net

massimo.reggio@mq.pec.eu

P.Iva 03101910044 CF RGGMSM69S19A124E

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSA

Il sottoscritto MASSIMO REGGIO nato a ALBA (prov. CN) il 19/11/1969 residente in ALBA (CN) in corso CORTEMILIA n. 40, con studio in via dell'Acquedotto 29 ad Alba (CN), telefono ufficio 0173.282451, cell. 338.8922239, e-mail: massimo.reggio@studioreggio.net, PEC: massimo.reggio@ingpec.eu, è stato nominato, dal Giudice Dott. Marco BOTTALLO, Perito nell'ambito della Procedura Fallimentare n. 14/2017 in data 25/02/2019 su istanza del Curatore Fallimentare Dott. Luca Bongioanni di Cuneo.

2. OGGETTO DELLA STIMA

La presente perizia di valutazione immobiliare riguarda due immobili siti nell'abitato del comune di Baldichieri d'Asti in via Cavour n. 3, all'incrocio con via Garibaldi.



Mappa dell'abitato di Baldichieri d'Asti

Gli immobili oggetto di perizia sono ricompresi in un unico complesso condominiale denominato “San Secondo”, composto da un edificio principale, un cortile comune e un blocco autorimesse situato nel cortile stesso e indipendente dal fabbricato principale; alcune autorimesse sono situate al piano seminterrato dell'edificio principale con accesso dal cortile comune. Gli immobili oggetto di perizia consistono in un appartamento al piano secondo e un'autorimessa al piano seminterrato dell'edificio principale con accesso dal cortile.

L'edificio, libero sui quattro lati, trova affaccio sulle vie pubbliche Cavour e Garibaldi; una rampa in calcestruzzo garantisce l'accesso al cortile situato al piano seminterrato dell'edificio.

Al piano terra vi sono due attività commerciali, ovvero una cartoleria e un bar/tavola calda. Seguono le viste fotografiche del complesso:



Vista prospetto su via cavour (a destra la rampa di accesso al cortile)



Vista da via Garibaldi



Vista cortile – autorimesse al piano seminterrato



Vista cortile – autorimesse blocco indipendente

2.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

È stata rilevata una irregolarità nella situazione catastale degli immobili: questi, infatti, risultano intestati a _____, padre del soggetto esecutato. Il Catasto non è probatorio della proprietà e, pertanto, per accertare la stessa si è fatto riferimento all'atto notarile di provenienza. Da segnalare inoltre che vi è un errore materiale nella data di nascita dell'intestatario, che compare a catasto con due differenti date di nascita (01/04/1936 e 02/04/1936). **Gli errori dovranno essere regolarizzati a cura dell'acquirente.**

Nell'ambito del complesso edilizio gli immobili oggetto di stima sono così censiti al **catasto fabbricati** del Comune di Baldichieri d'Asti (Cod.A588):

IMMOBILI NELL'EDIFICIO PRINCIPALE

Foglio	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Descrizione
6	486	7	A/2	3	4 vani	€ 192,12	Appartamento P2
6	486	16	C/6	2	16 mq	€ 33,05	Autorimessa P.S1

L'intestazione degli immobili di cui alla tabella precedente è:

- _____ nato a _____ (data evidentemente errata come visibile nel codice fiscale) _____ proprietà per 1/1.

2.2. PROVENIENZA

È stato reperito l'atto notarile di provenienza, ovvero Atto di donazione del 09/05/2001, Notaio Piero Bagnasco rep. 114'139 raccolta n. 9'403 registrato ad Asti il 24 maggio 2001 al n. 1600V.

Dall'atto si evince che il Sig. _____ ha ceduto, a favore del soggetto esecutato _____, la nuda proprietà

degli immobili oggetto di stima, ed è stato riservato l'usufrutto per sé e per la moglie Mecca Maria Isidora nata ad Asti il 06/01/1938.

3. REGOLARITA' EDILIZIA

Dagli accertamenti eseguiti è risultata la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili. In particolare, per l'edificio e le autorimesse esterne gli estremi delle pratiche edilizie, depositate presso il comune di Baldichieri d'Asti, sono le seguenti:

- CONDOMINIO "SAN SECONDO"

- Licenza di Costruzione n. 54 del 10/05/1968 (prot. n. 602)
- Certificato di agibilità: 14/03/1970

- AUTORIMESSE

- Licenza di Costruzione n. 74 del 26/02/1970

4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare entro il quale si trovano i beni immobili oggetto di stima è costituito da un edificio a 4 piani fuori terra ed un piano seminterrato, oltre ad un blocco indipendente di autorimesse situato all'interno del cortile di pertinenza situato al livello del seminterrato dell'edificio.

L'edificio è libero sui quattro lati ed è situato sull'incrocio tra le vie pubbliche Cavour e Garibaldi; esso è destinato a cantine e autorimesse al piano seminterrato, al piano terra è destinato ad attività commerciali, mentre ai piani superiori vi sono gli appartamenti destinati ad abitazione. Al piano terra, con ingresso da via Cavour, le attività commerciali consistono in un bar/tavola calda e in una cartoleria.

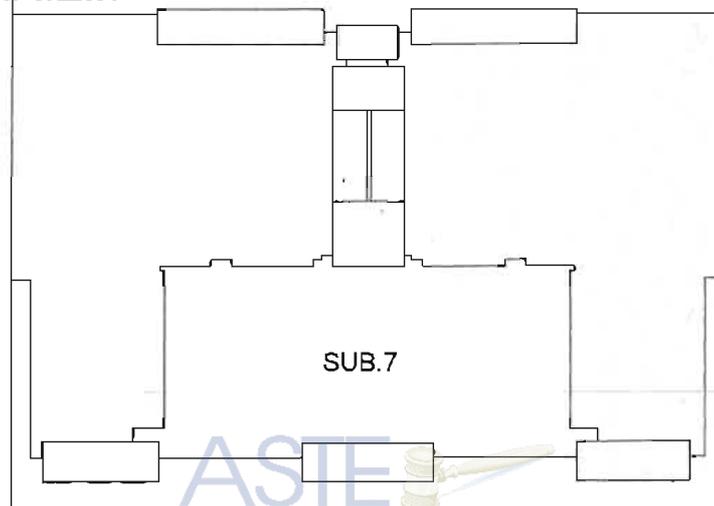
Sulla base degli atti reperiti presso il Comune di Baldichieri d'Asti, la costruzione dell'edificio è iniziata nel 1968 ed è stato completato e dichiarato abitabile nel 1970. Si tratta di un edificio con struttura in cemento armato e murature di tamponamento. Le facciate sono realizzate con fasce intonacate alternate a fasce in laterizio paramano, e il prospetto su via Cavour è impreziosito da un rivestimento lapideo di colore grigio al piano terra a destinazione commerciale. Tutte le componenti edilizie esterne dell'edificio appaiono quelle originarie della costruzione, ed altresì dall'accesso agli atti non è risultata evidenza di ristrutturazioni successive.

La posizione e gli affacci dell'edificio sono da considerarsi un aspetto favorevole sotto il profilo della possibilità di commercializzare gli immobili.

4.1. APPARTAMENTO RESIDENZIALE PIANO SECONDO

L'appartamento al piano secondo oggetto di stima (F.6 mapp.486 sub.7), di cui detiene la nuda proprietà, è libero da occupazioni / locazioni.

L'appartamento ha una superficie di circa 71 mq e presenta cucina, bagno e due camere ed ha una sola aria. La dotazione impiantistica e le finiture interne, così come i serramenti in legno, sono dotazioni e finiture di base, realizzate all'atto della costruzione dell'edificio. Le dotazioni per l'efficienza energetica dell'immobile sono datati e, benché non sia risultato reperibile l'Attestato di Prestazione Energetica, la classe è verosimilmente molto bassa (G o NC). Il condominio non è dotato di impianto ascensore.



Identificazione appartamento piano secondo

Seguono alcune riprese fotografiche dell'immobile.



camera



Ingresso



cucina



bagno

4.2. AUTORIMESSA

L' autorimessa oggetto di stima è un' autorimessa al piano seminterrato del condominio "San Secondo" (F.6 mapp.486 sub.16), libera da occupazioni / locazioni, di cui detiene la nuda proprietà.

L' autorimessa si trova a livello del cortile, posto al piano seminterrato del condominio "San Secondo", con accesso da via Cavour attraverso una rampa in cemento, accessibile direttamente dalla corsia del cortile.

E' dotata di portoni metallici a due ante apribili dall'esterno, è di tipo ordinario, con finiture basilari. La superficie è pari a 16 mq e la conservazione dei beni è nella sufficienza, con finiture e impianti essenziali che comportano bassi costi di manutenzione.

5. STATO DI DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, di cui detiene la nuda proprietà, sono liberi da occupazioni e locazioni; risultano gravati dalla presenza di due usufruttuari.

Gli immobili risultano immediatamente commerciabili.

6. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Il lotto è formato dai seguenti immobili:

- Appartamento al piano secondo - F.6 mapp.486 sub. 7

- Autorimessa con accesso dal cortile - F.6 mapp.486 sub. 16

6.1. PRESENZA DI USUFRUTTUARI

Per gli immobili il
un usufruttuario vitalizio, ovvero il :

detiene la nuda proprietà, ed è presente

E' stata rilevata la presenza di usufrutto vitalizio su alcuni beni immobili oggetto di vendita:

- nuda proprietà per 1/1.
- usufrutto per ½: deceduto
- , usufrutto per ½: deceduto
- l deceduta

A seguito del decesso degli usufruttuari, la proprietà è divenuta piena.

6.2. STIMA DEI LOTTI

Per la determinazione del valore degli immobili, verrà effettuata una stima basata sul **valore di mercato degli immobili (market approach)** avendo cura di applicare un tasso di vetustà coerente con l'attuale situazione dei luoghi, e ricercare un valore adeguato all'immobile oggetto di stima, anche attraverso paragoni con altre compra-vendite eseguite nella zona.

Vengono in particolare valutate tutte le caratteristiche degli immobili oggetto di stima, la posizione, ubicazione e accessi, servizi attive e passive, destinazione d'uso e caratteristiche, determinata la consistenza in superficie dei locali, le caratteristiche tipologiche e lo stato di conservazione, analizzando in particolare l'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, della posizione urbanistica dei fabbricati ai sensi della Legge 47/85 nonché di quella catastale, dello stato attuale locativo e di quanto altro possa concorrere alla formazione del più probabile valore nel comune commercio. Nell'individuazione del valore unitario viene considerata la posizione del bene, le caratteristiche tipologiche e costruttive, la destinazione d'uso, l'isolamento e gli impianti di base e lo stato generale di conservazione.

Come riferimento base è stato assunto quello della banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dalla Agenzia delle entrate che, nella zona considerata, indica i seguenti valori:

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: BALDICHIERI D'ASTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	305	460	L	0,9	1,3	L
Negozi	NORMALE	590	800	L	3	4	L

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ASTI

Comune: BALDICHIERI D'ASTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	560	800	L	1,4	2	L
Autorimesse	NORMALE	510	720	L	1,3	1,8	L
Box	NORMALE	550	770	L	1,4	2	L
Ville e Villini	NORMALE	670	950	L	1,4	2	L

I valori medi della banca dati corrispondono a:

- Abitazioni civili: € 680 / mq
- Box: € 660 / mq

Tali valori sono stati confrontati attraverso un'indagine basata sul confronto con alcune valutazioni sul mercato di abitazioni simili, situate in zona omogenea e limitrofa a quella in oggetto. Dall'indagine è risultato un valore di circa 700 €/mq per abitazioni civili in condominio.

Ai valori di mercato viene poi applicato un **coefficiente di correzione**, stimato dal Perito, in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali dell'immobile, coerente con la situazione dei luoghi, che è il **prodotto** dei coefficienti attribuiti ai seguenti fattori:

	Coeff.	Note
Conservazione	0.9	
Vetustà	0.8	
Adeguatezza tecnologica	0.8	
Livello di piano	0.9	
Luminosità	1.0	
Affaccio	1.0	

ELABORATO:	RELAZIONE DI PERIZIA		
DATA	22.12.2020	REVISIONE	01

Confort	0.9
Coefficiente complessivo (prodotto dei precedenti)	0,52

Per quanto riguarda l'APPARTAMENTO:

Valore unitario di stima = € 680 * 0,46 = € 310 / mq

Per quanto riguarda l'AUTORIMESSA:

Valore medio osservatorio = € 660 / mq

Valore unitario di stima = € 660 * 0,46 = € 300 / mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

- Appartamento al piano secondo - F.6 mapp.486 sub.7
 - o 71 mq * 310 €/mq = € 22'010,00
- Autorimessa (F.6 mapp.486 sub.16)
 - o 16 mq * 300 €/mq = € 4'800,00
- Totale lotto = 22'010,00 + 4'800,00 = € 26'810,00

* * *

A conclusione delle valutazioni e stime eseguite, lo scrivente Ing. Massimo Reggio dichiara che il valore più probabile degli immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, è determinato in:

LOTTO UNICO

Appartamento piano 2 con autorimessa: € 26'810,00 (Euro VENTISEIMILA OTTOCENTODIECI e centesimi ZERO)

* * *

Quanto sopra a disimpegno dell'onorevole incarico ricevuto.

Alba, li 22/12/2020

Il perito estimatore
(Ing. Massimo Reggio)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it