

DOTT. ING. GAETANO MAISANO

Consulente Tecnico del Giudice

ASTE
GIUDIZIARIE®

Progettazioni Civili e Industriali - Valutazioni Aziendali e Immobiliari

Via Pigafetta, 3 - 10129 Torino - Tel. 011.5683835 - Fax 011.5683920

gaemaisa@tin.it - gaetano.maisano@pct.pecopen.it

Cod. Fisc. MSN GTN 50C13 H245 O - P.IVA 02531200018

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

Liquidazione Giudiziale: N. 24/2024

Curatore: Dott. Giovanni Michele SIBONA

* * * * *

Il sottoscritto, dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in Torino, Via Pigafetta n. 3, nominato perito estimatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi, rilievi ed accertamenti si pregia di presentare la seguente

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA

DELLA VILLETTA DI CIVILE ABITAZIONE

IN CHERASCO (CN) VIA ALDO MORO N. 6

* * * * *

1) PREMESSA

La stima riguarda la piena proprietà di una villetta e di un piccolo appezzamento di terreno, già a orto, siti in Cherasco (CN), appartenenti in parti uguali ai Debitori.

Al fine di ottemperare al mandato sono stati effettuati gli opportuni sopralluoghi e rilievi per l'individuazione, la determinazione della consistenza, l'accertamento dello stato di conservazione e di manutenzione, nonché la disponibilità degli immobili. Inoltre, sono stati compiuti accertamenti presso i Pubblici Uffici per reperirne la documentazione relativa alla situazione tecnico-urbanistica, catastale, al diritto di proprietà e alle formalità pregiudizievoli.

Per la determinazione del valore venale più probabile dell'immobile sono stati utilizzati criteri valutativi di ricorrente e generale applicazione che hanno tenuto

conto dell'ubicazione, della situazione urbanistica e catastale, della disponibilità e dello stato di conservazione e di manutenzione.

2) UBICAZIONE – DATI CATASTALI – COERENZE

La villetta di civile abitazione, ubicata in Cherasco (CN), Via Aldo Moro n. 6, insiste su un appezzamento di terreno di 594 m² catastali, distinto nella mappa del Catasto Terreni (allegato n. 2) al Foglio 94 mappali n. 289 (580 m²) e n. 530 (14 m²) alle coerenze dei mappali nn.275, 491, 527, 528, 500, 276 del medesimo Foglio 94.

La casetta, non avendo accessi diretti da Via Aldo Moro con la quale non è confinante, esercita il diritto di passo pedonale e carraio sugli accessi pedonale e carraio del mappale n. 276 del Foglio 94 di proprietà di terzi (allegato n. 2) come stabilito nell'atto di provenienza (allegato 14) e come richiamato nel successivo paragrafo n. 5 del presente elaborato.

Il fabbricato elevato a due piani fuori terra oltre al sottotetto, distinto al Catasto Terreni al Foglio 94 n. 289, si avvale anche di un piccolo appezzamento di terreno confinante di 14 m², a servizio della villetta e distinto al mappale n. 530 del Foglio 94 (allegato n.2).

Nella planimetria catastale dell'allegato n. 5, la villetta è ancora raffigurata con l'originaria distribuzione dei locali dal piano terreno al piano primo, mentre in realtà ha subito la trasformazione abusiva del piano sottotetto in locali abitativi (ingresso, due camere, bagno) e ampliamenti, in parte abusivi, dei piani terreno e primo soprattutto in seguito alla costruzione del portico e della terrazza come si può osservare nelle planimetrie dell'allegato n. 6.

L'immobile, dotato di scala interna senza ascensore, originariamente rappresentato nelle planimetrie di progetto dell'allegato n. 9 e nell'elaborato grafico catastale sopra menzionato (allegato n. 5), risultava costituito da:

- piano terreno composto da tavernetta, scala interna, cantina, locale di sgombero, lavanderia, centrale termica;
- piano primo composto da ingresso, soggiorno, due camere da letto, cucina, bagno, disimpegno, due balconi e terrazzo.

Il tutto, intestato a AAAAA nata a xxx, proprietaria per 1/2, e a BBBB nato a xxx proprietario per 1/2, coniugi in comunione legale, è censito (allegato n. 3), al:

- Foglio 94 n. 289, Via Aldo Moro, piano T-1, cat. A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale totale 251 m², rendita € 735,95;
- Foglio 94 n. 530, Orto Irriguo, are 00.14, Reddito Dominicale € 0,60, Reddito agrario € 0,17.

3) DESCRIZIONE

La villetta è un edificio a due piani fuori terra la cui costruzione risale agli '80 del secolo scorso. Trattasi di una costruzione avente strutture in c.a. e muratura, tetto in legno con copertura in tegole, solai in latero-cemento, tamponamenti e tramezzature in muratura con finiture di tipo economico. L'immobile, sommariamente rappresentato nell'effettiva consistenza nelle planimetrie dell'allegato n. 6, presenta:

- facciate intonacate e tinteggiate con zoccolo in pietra, balconi e terrazzo aventi ringhiere in ferro, serramenti esterni in legno protetti da gelosie al piano primo, serramenti al piano seminterrato prevalentemente metallici;

- pavimenti prevalentemente in piastrelle di ceramica, con eccezione nelle camere e in gran parte dei locali del piano primo con palchetti in legno; porzioni in battuto di cemento al piano seminterrato;
- pareti intonacate e tinteggiate, eccetto le pareti dei servizi e della cucina parzialmente piastrellate;
- soffitti intonacati e tinteggiati e/o perlinati in legno (mansarda);
- bagno dotato di lavabo, vaso wc, bidet e vasca al piano primo; bagno dotato di lavabo, vaso wc, bidet, vasca, doccia, lavello e attacco lavatrice al piano terreno; bagno dotato di lavabo, vaso wc, bidet e doccia al piano sottotetto mansardato; l'acqua calda sanitaria è fornita da boiler a gas;
- impianto di riscaldamento a gas con termosifoni piuttosto datati; due locali al piano terreno sono anche dotati di camini a legna.

L'area esterna di pertinenza del fabbricato, ivi compreso il terreno distinto al Foglio 94 n. 530, destinata in parte a pavimentazione in pietra "*opus incertum*" e in parte a verde con camminamenti in pietra, è delimitata da muretti e/o da recinzioni con rete metallica e/o con manufatti cementizi.

L'immobile, di cui si riportano riprese fotografiche esterne nell'allegato n. 1, si presenta in buono stato di conservazione e di manutenzione.

* * * * *

4) REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE - CERTIFICAZIONI

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dal Certificato di Destinazione Urbanistica cui si rimanda per maggior dettaglio (allegato n. 8), emerge che gli immobili distinti in Catasto al Foglio 94 mappali n. 289 e 530 nel vigente P.R.G.C. ricadono in: "**Aree Residenziali Esistenti**", ricompresi in zona a "**Delimitazione Centro Abitato (Codice della Strada)**".

La villetta è un fabbricato di cui presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 176/85 del 18/12/1985 riguardante il progetto originario del fabbricato ad uso abitazione;
- Concessione Edilizia n. 04/86 del 13/03/1986 in Variante alla C.E. n. 176/85, riguardante il progetto del fabbricato ad uso civile abitazione;
- Autorizzazione edilizia n. 170/88 del 17/10/1988 con riferimento alla recinzione di cui alla C.E. 192/86 del 17/02/1987- (Allegato n. 9);
- Concessione Edilizia n. 246/88 del 07/04/1989 (Allegato n. 10) in Variante alla C.E. n. 176/85 e alla C.E. n. 4/86, riguardante il progetto del fabbricato ad uso civile abitazione;
- Autorizzazione all'Abitabilità N. 176/85 Prot. 2585 del 03/06/1992 (allegato n.11);
- Autorizzazione edilizia n. 95/170 del 22/11/1995 riguardante il progetto di copertura della scala esterna (allegato n. 12);
- Permesso di Costruire N. 207/04 Prot. 10946/2004 del 22/02/2005 per la costruzione del portico e della terrazza (allegato n. 13).

Non sono stati reperiti l'Attestato di Prestazione Energetica e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Per l'indicazione delle irregolarità edilizie e catastali, negli allegati dal n. 6/1 al n.6/5 si è fatto riferimento alle planimetrie di progetto della Concessione Edilizia n. 246/88 del 07/04/1989 (allegato n. 10) e del Permesso di Costruire N. 207/04 del 22/02/2005 (allegato n. 13), dove, in rosso e giallo, sono state evidenziate le difformità edilizie e precisamente:

Piano terreno/seminterrato

Il piano terreno (allegato n. 6/1) è stato interessato dallo spostamento della tramezzatura tra le due cantine. Inoltre, sono stati effettuati l'allargamento della porta della centrale termica e la trasformazione della lavanderia anche in servizio igienico con allargamento della finestra.

Piano Primo

È stata effettuata (allegato (6/2): una diversa dislocazione del bagno mediante spostamento delle tramezzature interne di perimetro e un ampliamento (abusivo) della camera da letto mediante l'accorpamento di porzione di area del mappale n. 276 appartenente al condominio confinante, di cui si riferisce nel seguente paragrafo n. 5.

Piano sottotetto

Il piano sottotetto (allegato 6/3), risalente all'origine della costruzione come appare desumibile dai prospetti e dalle sezioni della Concessione Edilizia n. 246/88, è stato trasformato ad uso abitativo con la costituzione di ingresso, due camere e servizio igienico come sommariamente rappresentato nell'allegato n. 6/3.

Portico

Il portico (allegato 6/4), previsto dal Permesso di Costruire N. 207/04, è stato ampliato inglobando parte dell'area esterna e parte della superficie del cosiddetto "orto" (mappale 530).

Terrazza

La terrazza (allegato 6/5), prevista dal Permesso di Costruire n. 207/04, è stata realizzata in modo diverso.

Si osserva, inoltre, che i due fabbricati contigui e insistenti sui mappali n. 289 (di proprietà) e n. 276 (di terzi) non sono rappresentati in mappa (allegato n.2)

correttamente. Quindi, sulla base dei rilievi, anche se sommari, si è dell'avviso che i luoghi debbano essere oggetto di un rilievo accurato tecnico-strumentale riguardante soprattutto le linee di confine con le proprietà coerenti i cui stabili insistono sui mappali nn. 276, 528, 527, 500 del Foglio 94.

La regolarizzazione amministrativa, edilizia e catastale, che tenga conto delle esatte implicazioni conseguenti allo stato legittimo dell'immobile e alla definizione delle linee di confine, è posta a cura e carico dell'aggiudicatario, di cui si è tenuto conto in sede di stima.

* * * * *

5) DIRITTO DI PROPRIETÀ E PROVENIENZA- SERVITÙ- DISPONIBILITÀ

Provenienza della proprietà della villetta (Foglio 94 mappale n. 289)

Ai coniugi debitori le ragioni della piena proprietà della villetta pervennero per costruzione su terreno acquistato in parti uguali in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a rogito notaio Marco Vicinelli di Fossano (CN) in data 03 ottobre 1985 rep. 23393/5068, registrato a Fossano (CN) il 18/10/1985 al n. 1031/136, trascritto a Mondovì il 23 ottobre 1985 ai nn. 5409/4517 (Allegato n.14), dove sono riportate le seguenti servitù: "... omissis...

- I) rimane costituita a favore del terreno compravenduto servitù di passo con ogni mezzo su Via Aldo Moro;
- II) a favore del terreno compravenduto rimane costituita servitù di passo contro i mappali 290 e 276; tale servitù sarà esercitata con ogni mezzo lungo il confine est di detti mappali per una lunghezza minima di ml. 4 (quattro);
- III) a favore di quanto compravenduto rimane inoltre costituita servitù di passo, esclusivamente pedonale contro il mappale 276, sul lato ovest, per una lunghezza di ml. 2 (due);

- IV) rimane inoltre costituito a favore di quanto compravenduto il diritto di costruire appoggiandosi al muro nord del fabbricato edificato sui mappali 276-290, quali mappali saranno inoltre gravati da servitù di passaggio di tubazioni, e conduttore per luce, acqua, gas, telefono e quanto altro, necessari per la futura edificazione dei mappali compravenduti.

Analoga ultima servitù rimane costituita anche a favore dei mappali 276 e 290, contro quanto compravenduto.

Il fabbricato da edificarsi sul terreno compravenduto avrà inoltre servitù di passo dalla scala condominiale di pertinenza del fabbricato edificato sui mappali 276 e 290 e avrà altresì diritto di allacciarsi a tutti gli impianti dello stesso, partecipando proporzionalmente alle relative spese, esclusivamente di conduzione ... omissis...".

Si osserva che il mappale n. 290 è stato successivamente accorpato al mappale n. 276 e che la "servitù di passo dalla scala condominiale di pertinenza del fabbricato edificato sui mappali 276 e 290" non risulta che sia stata esercitata. L'ampliamento della camera del piano primo che accorpa una piccola porzione di area di superficie sul mappale del coerente condominio (Mappale 276 del Foglio 94) è da considerare come un *agreement* di fatto a favore della proprietà dei debitori per non avere esercitato, sin dalla costruzione, la "servitù di passo dalla scala condominiale". Sostanzialmente tale abusivo ampliamento parrebbe implicare un reciproco riconoscimento osservando che l'alloggio coerente del piano primo appartenente al Condominio, nella relativa planimetria catastale (risalente all'anno 1983) risulta privato dell'area di superficie (evidenziata in

giallo nell'allegato n. 7) corrispondente sostanzialmente all'ampiamiento abusivo, che, in considerazione del tempo trascorso, appare usucapibile.

Provenienza della proprietà del terreno agricolo (Foglio 94 n. 530)

La piena proprietà del mappale n. 530 del Foglio 94 pervenne ai coniugi debitori in parti uguali, in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita a rogito notaio Drocco Marcello di Cherasco in data 27/01/2020, repertorio n. 2754/2262, trascritto il 12/02/2020 ai nn. 1056/836 da DDDDD (allegato n. 15). A DDDDD pervenne in maggior corpo in forza di atto a rogito notaio Catalano Maddalena di Villanova Mondovì, repertorio n.41466/10348 del 04/01/2002, trascritto il 31/01/2002 ai nn. 648/533.

Disponibilità

Il compendio immobiliare è occupato dai comproprietari debitori e quindi commercialmente "libero".

6) VALUTAZIONE

Dalle indagini svolte sulla località in merito al mercato immobiliare, è emersa una domanda altalenante. Il terreno catastalmente indicato come orto (mappale n. 530 del Foglio 94) in effetti è utilizzato come area urbana a servizio della villetta.

Sulla base delle informazioni assunte in merito ai prezzi di compravendita praticati per immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima, tenuto conto delle quotazioni dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), dell'apparente stato d'uso, giusta l'applicazione di principi estimativi prudenziali, è stato determinato il seguente più probabile valore unitario di mercato per metro quadrato catastale: € 1.200,00/m².

Ai fini estimativi per la superficie commerciale è stata considerata la superficie catastale totale della villetta pari a 251 m². Per tener conto degli oneri da sostenere per effettuare la regolarità amministrativa, si considera una riduzione di valore del 20% circa. Pertanto, si ha:

$$\text{Valore villetta} = € 1.200,00/\text{m}^2 \times 251 \text{ m}^2 \times 0,80 = € 240.960,00$$

che arrotondato a **€ 240.000,00 (Euro duecentoquarantamila/00)**, si assume come il più probabile valore di mercato per la vendita a corpo e non a misura, nello *statu quo*, con usi, diritti, servitù, in base ai titoli di provenienza ed alle risultanze catastali.

7) GRAVAMI - FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Per gli immobili non sono stati rilevati gravami (usi civici, livello, censo, ecc.) ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli ricomprese nelle ispezioni ipotecarie dell'allegato n. 16:

- 1) In data 05/04/2012 ai nn. 2558/219, Iscrizione di Ipoteca Volontaria per mutuo fondiario per € 300.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cherasco con sede in Cherasco, CF 00204710040
- 2) In data 19/12/2018 ai nn. 9342/965, Iscrizione di Ipoteca Volontaria per mutuo fondiario per € 220.000,00 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cherasco con sede in Cherasco, CF 00204710040
- 3) In data 09/08/2024 ai nn. 6207/5177, Trascrizione della Sentenza di Apertura della Liquidazione.

In esecuzione dell'incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 03 febbraio 2026

Il perito estimatore

(dott. ing. Gaetano Maisano)

ALLEGATI:

- 1) Fotografie;
- 2) Estratto di mappa;
- 3) Visura catastale Fabbricati;
- 4) Visura catastale Terreni F. 94 n. 289;
- 5) Planimetria catastale villetta;
- 6) Planimetrie dello stato attuale (6/1, 6/2, 6/3, 6/4, 6/5);
- 7) Planimetri catastale alloggio confinante;
- 8) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 9) Autorizzazione n. 170/88 per Recinzione;
- 10) Stralcio Concessione Edilizia in Variante n. 246/88 del 07/04/1989;
- 11) Abitabilità N. 176/85 Prot. 2585 del 03/06/1992;
- 12) Autorizzazione edilizia n.95/170 del 22/11/1995 della copertura della scala esterna;
- 13) Stralcio Permesso di Costruire N. 207/04 del 22/02/2005 (Portico e Terrazza);
- 14) Atto di Provenienza terreno per la villetta da costruire;
- 15) Atto di provenienza del terreno censito come "orto";
- 16) Documentazione ipotecaria.