

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 – Condominio "San Secondo"

Perizia di valutazione immobiliare

15.10.2019	-	02	19015R.005B	-	MR	MR	-
Data	scala	revisione	protocollo	sostituisce	redaz	contr	aut
02	22.12.2020	Revisione piena proprietà			MR	MR	
01	15.10.2019	Revisione particelle catastali			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 gli 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 tutti ricompresi in un unico complesso condominiale “San Secondo” composto dall'edificio principale, il cortile comune e il 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.

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

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

AUTORIMESSE NEL BLOCCO INDIPENDENTE NEL CORTILE CONDOMINIALE

Foglio	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Descrizione
6	629	5	C/6	2	16 mq	€ 33,05	Autorimessa P.T.
6	629	6	C/6	2	16 mq	€ 33,05	Autorimessa P.T.
6	629	7	C/6	2	16 mq	€ 33,05	Autorimessa P.T.
6	629	8	C/6	2	16 mq	€ 33,05	Autorimessa P.T.

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

- ; nato ad . CF nuda proprietà per 1/1.
- nato a il CF usufrutto per 1/2. (deceduto)
- ; nato a l' CF usufrutto per 1/2. (deceduto)

IMMOBILI NELL'EDIFICIO PRINCIPALE

Foglio	Mapp.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Descrizione
6	486	1	C/1	3	105 mq	€ 1'561,77	Loc. commerciale PT cantina di pertinenza
6	486	3	A/2	3	4,5 vani	€ 1'810,96	Appartamento P1 cantina di pertinenza
6	486	17	C/6	2	16 mq	€ 33,05	Autorimessa P.S1

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

- _____ : nato ad _____ il _____ CF _____
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

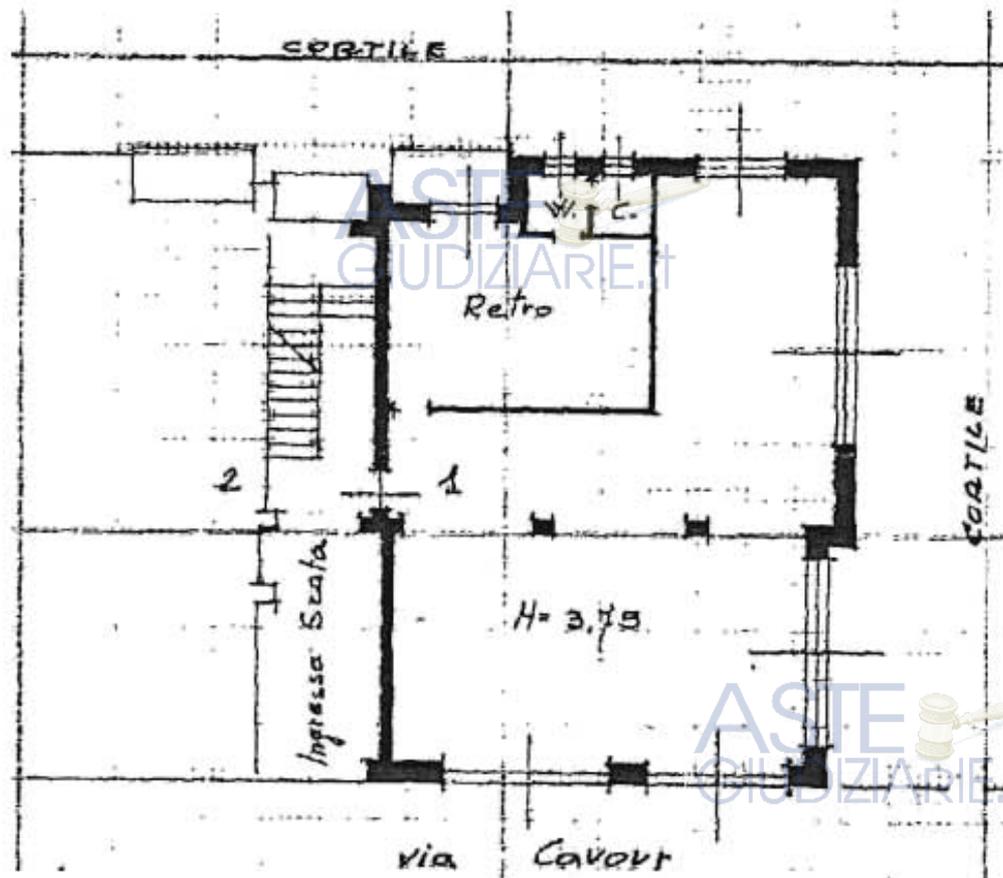
Sulla base degli atti reperiti presso il Comune di Baldichieri d'Asti, la costruzione dell'edificio è iniziata nel 1968 ed è stato completato e dichiarato abitabile nel 1970. Si tratta di un edificio con struttura in cemento armato e murature di tamponamento. Le facciate sono realizzate con fasce intonacate 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. LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA

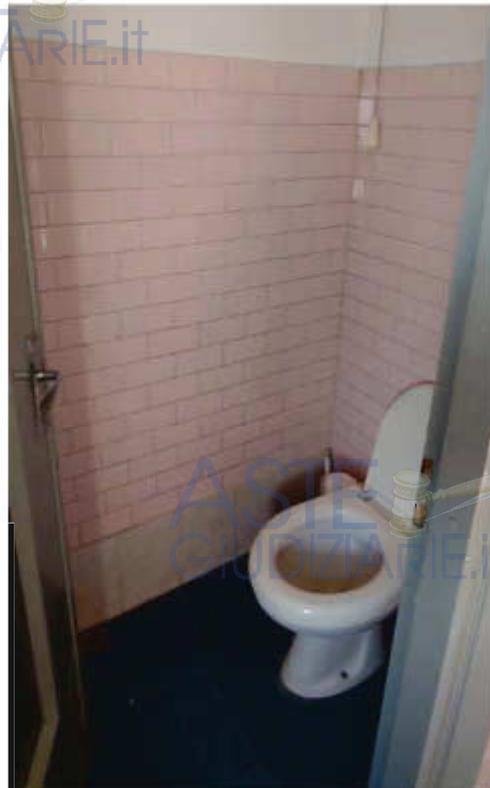
Il locale commerciale al piano terra oggetto di stima (F.6 mapp.486 sub.1), di cui detiene la piena proprietà, è attualmente utilizzato da una cartoleria della Sig.ra [redacted] a cui il locale, unitamente ad una autorimessa (F.6 mapp.486 sub.17), è regolarmente ceduto in locazione con scadenza contrattuale il 31/07/2021.

Il locale presenta una superficie commerciale di circa 110 mq ed è dotato di un servizio igienico, ed ha in dotazione anche una cantina al piano seminterrato. La dotazione impiantistica e le finiture interne, così come i serramenti, sono dotazioni e finiture di base, realizzate all'atto della costruzione dell'edificio. I serramenti sono in metallo nella vetrina su via Cavour e in legno sulle altre facciate. Le dotazioni per l'efficienza energetica dell'immobile sono datati e, benchè non sia risultato reperibile l'Attestato di Prestazione Energetica, la classe è verosimilmente molto bassa (G o NC).



Estratto dalla scheda catastale - Planimetria dell'immobile

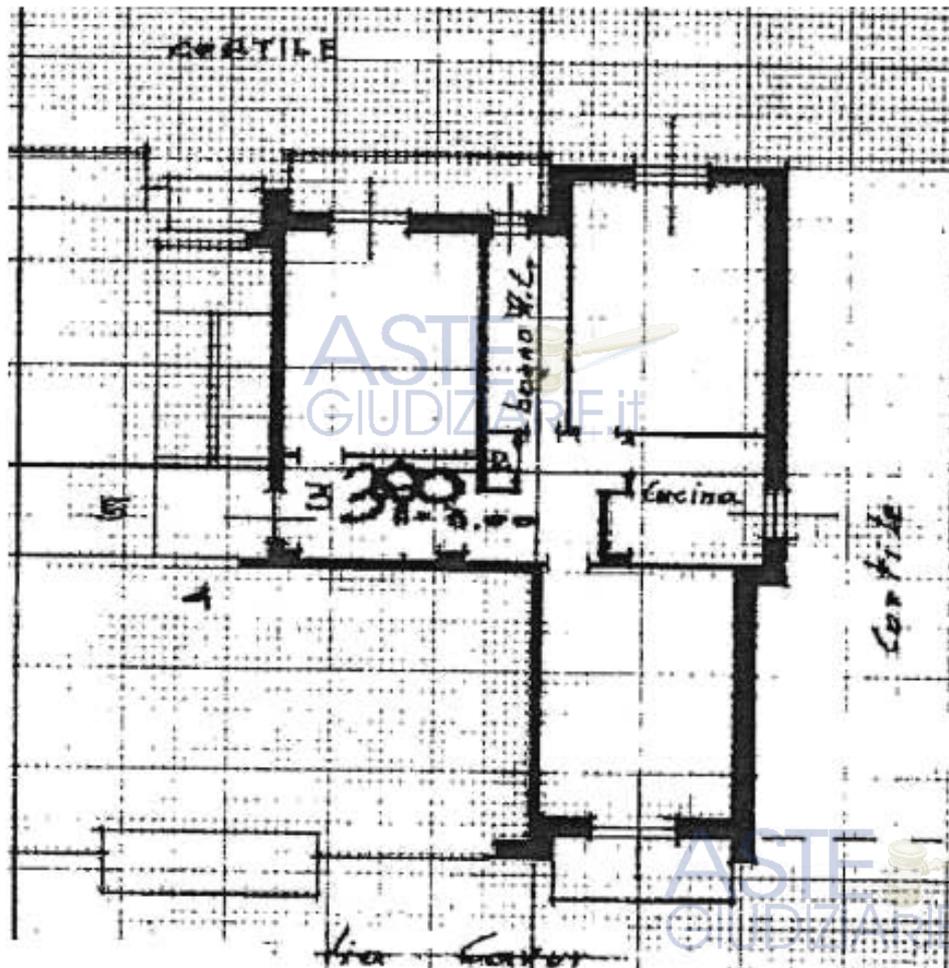
Seguono alcune riprese fotografiche dell'immobile.



4.2. APPARTAMENTO RESIDENZIALE PIANO PRIMO

L'appartamento al piano primo oggetto di stima (F.6 mapp.486 sub.3), di cui ... detiene la piena proprietà, è attualmente occupato da un inquilino moroso e sono in corso le procedure di sfratto.

L'appartamento ha una superficie di circa 90 mq e presenta cucina, bagno, soggiorno e due camere, ed ha in dotazione anche una cantina al piano seminterrato. 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, eccezion fatta per i pavimenti e le porte interne che appaiono sostituite di recente, anche in questo caso con materiali base. Le dotazioni per l'efficienza energetica dell'immobile sono datati e, benchè 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.



Estratto dalla scheda catastale - Planimetria dell'immobile

Seguono alcune riprese fotografiche dell'immobile.

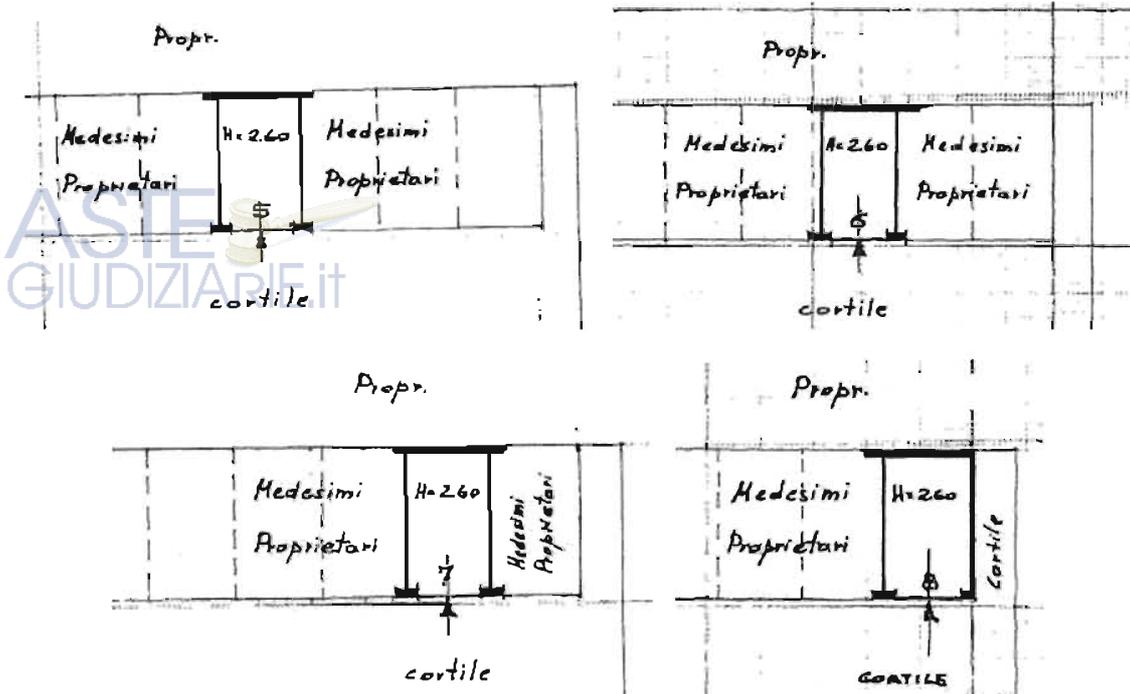
ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.3. AUTORIMESSE

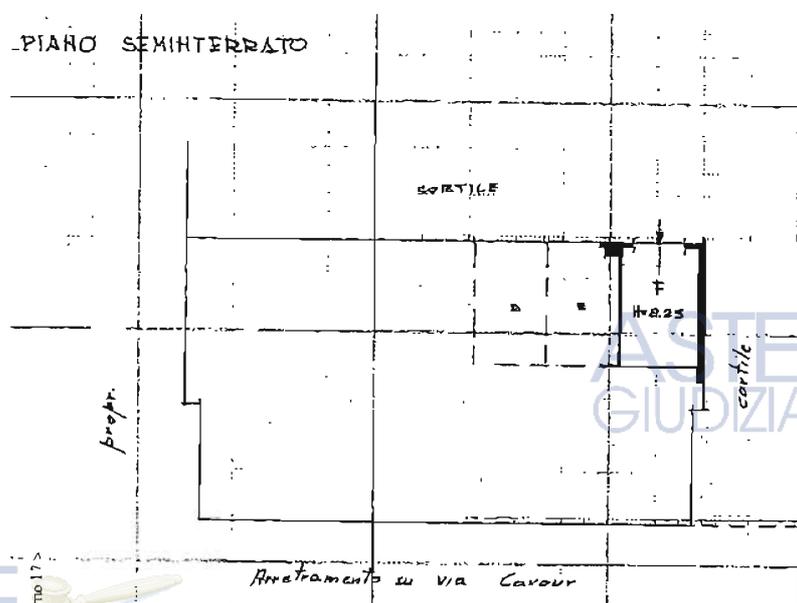
Le autorimesse oggetto di stima sono:

- N. 4 autorimesse nel corpo di fabbrica indipendente situato nel cortile (F.6 mapp. 629 sub.5-6-7-8) di cui _____ detiene la nuda proprietà



Estratto dalla scheda catastale - Planimetria sub. 5-6-7-8

- N. 1 autorimessa al piano seminterrato del condominio “San Secondo” (F.6 mapp.486 sub.17) ceduta regolarmente in locazione a _____, con scadenza contrattuale il 31/07/2021, di cui _____ detiene la piena proprietà.



Estratto dalla scheda catastale - Planimetria sub. 17

Tutte le autorimesse si trovano a livello del cortile, posto al piano seminterrato del condominio “San Secondo”, con accesso da via Cavour attraverso una rampa in cemento, e sono tutte accessibili direttamente dalla corsia del cortile.

Sono dotate di portoni metallici a due ante apribili dall'esterno, sono di tipo ordinario, con finiture basilari, e qualche segno di umidità verso la proprietà confinante.

La superficie di tutte le autorimesse è pari a 16 mq; la conservazione dei beni è nella sufficienza, con finiture e impianti essenziali che comportano bassi costi di manutenzione; non si evidenziano particolari problematiche.



5. SITUAZIONE IPOTECARIA

– Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo

Richiedente: Studio Legale Martinetti per conto di Cassa Risparmio di Asti SpA

Tribunale di Asti Rep. 4567 del 26/06/2013

Trascritto ad Asti Registro Generale n. 9607, Registro Particolare n. 1171, il 2/12/2013

Capitale € 59'101,43 - Interessi € 26'898,57 - Spese € 4.000,00 - Totale € 90.000,00

Contro

- Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo

Richiedente: Studio Legale Martinetti per conto di Cassa Risparmio di Asti SpA

Tribunale di Asti Rep. 4567 del 26/06/2013

Trascritto ad Asti Registro Generale n. 10190, Registro Particolare n. 1240, il 23/12/2013

Capitale € 140'954,83 - Interessi € 42'045,17 - Spese € 7.000,00 - Totale € 190.000,00

Contro

- Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo

Richiedente: Avv. Tealdo per conto di Banca di Credito Cooperativo di Alba, Langhe, Roero e Canavese Soc. Coop.

Tribunale di Asti Rep. 543 del 22/03/2014

Trascritto ad Asti Registro Generale n. 6439, Registro Particolare n. 800, il 14/08/2014

Capitale € 168'747,01 - Totale € 250.000,00

Contro

- Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo

Richiedente: Cassa Risparmio di Bra SpA

Tribunale di Asti Rep. 8207 del 19/08/2014

Trascritto ad Asti Registro Generale n. 6808, Registro Particolare n. **832**, il 10/09/2014

Capitale € 156'353,10 - Interessi € 56'287,12 - Spese € 7.359,78 - Totale € 220.000,00

Contro per i diritti di proprietà / nuda proprietà;

- Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo

Richiedente: Cassa Risparmio di Bra SpA

Tribunale di Asti Rep. 8207 del 19/08/2014

Trascritto ad Asti Registro Generale n. 6808, Registro Particolare n. **833**, il 10/09/2014

Capitale € 63'194,31 - Interessi € 10'178,71 - Spese € 6.626,98 - Totale € 80.000,00

Contro per i diritti di proprietà / nuda proprietà;

6. STATO DI DISPONIBILITA' DEGLI IMMOBILI

6.1. LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA

Il locale commerciale al piano terra (F.6 mapp.486 sub.1) ed una autorimessa (F.6 mapp.486 sub.17), sono attualmente dati in locazione con scadenza contrattuale il 31/07/2021. Di questi due beni il Sig. _____ detiene la piena proprietà.

6.2. APPARTAMENTO RESIDENZIALE PIANO PRIMO

L'appartamento (F.6 mapp.486 sub.3), di cui _____ detiene la piena proprietà, è attualmente occupato da un inquilino moroso e sono in corso le procedure di sfratto.

6.3. AUTORIMESSE

Le quattro autorimesse (F.6 mapp.629 sub.5-6-7-8), di cui _____ detiene la nuda proprietà, sono gravate dalla presenza di un usufruttuario, che però è deceduto.

* * *

Gli immobili, pur con i vincoli e la situazione ipotecaria esposti, risultano immediatamente commerciabili.

7. STIMA DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

7.1. SUDDIVISIONE IN LOTTI

Gli immobili vengono suddivisi in tre lotti:

LOTTO 1 - LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA

Il lotto è formato dai seguenti immobili:

- locale commerciale al piano terra (F.6 mapp.486 sub.1)
- cantina pertinenziale al piano seminterrato
- autorimessa (F.6 mapp.486 sub.17).

Per il lotto 1 il Sig. _____ e detiene la piena proprietà.

LOTTO 2 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

Il lotto è formato dai seguenti immobili:

- Appartamento al piano primo - F.6 mapp.486 sub.3
- Autorimessa con accesso dal cortile - F.6 mapp.629 sub. 5

Per l'appartamento il Sig. _____ detiene la piena proprietà, mentre per l'autorimessa il Sig. _____ detiene la nuda proprietà, divenuta piena per il decesso degli usufruttuari.



LOTTO 3 - AUTORIMESSE

Il lotto è suddiviso in 3 sotto-lotti:

LOTTO 3.1: autorimessa con accesso dal cortile - F.6 mapp.629 sub. 6

LOTTO 3.2: autorimessa con accesso dal cortile - F.6 mapp.629sub. 7

LOTTO 3.3: autorimessa con accesso dal cortile - F.6 mapp.629sub. 8

Per i 3 lotti il Sig. _____ detiene la nuda proprietà, divenuta piena per il decesso degli usufruttuari.

7.2. PRESENZA DI USUFRUTTUARI

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.

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

7.3. STIMA DEI LOTTI

7.3.1. METODI E PARAMETRI DI STIMA

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, servitù 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
Fasciatura: 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	550	880	L	3	4	L

Risultato Interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: ASTI
Comune: BALDICHIERI D'ASTI
Fasciatura: 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	550	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
Vile e Villini	NORMALE	670	950	L	1,4	2	L

I valori medi della banca dati corrispondono a:

- Negozi: € 695 / mq
- 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 similari, 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:

- Conservazione
- Vetustà
- Adeguatezza tecnologica

- Livello di piano
- Luminosità
- Affaccio
- Confort



7.3.2. STIMA DEGLI IMMOBILI

Per quanto riguarda il **LOCALE COMMERCIALE** al piano terra:

Valore medio osservatorio = € 695 / mq

Coefficiente correttivo: 0,648

	Coeff.	Note
Conservazione	1.0	
Vetustà	0.9	
Adeguatezza tecnologica	0.9	
Livello di piano	1.0	
Luminosità	1.0	
Affaccio	1.0	
Confort	0.8	
Coefficiente complessivo (prodotto dei precedenti)	0,648	

Valore unitario di stima = € 695*0,648 = € 450 / mq

Per quanto riguarda l'**APPARTAMENTO** al piano primo:

Valore medio osservatorio = € 680 / mq

Coefficiente correttivo: 0,46

	Coeff.	Note
Conservazione	0.9	
Vetustà	0.8	
Adeguatezza tecnologica	0.8	
Livello di piano	1.0	
Luminosità	1.0	
Affaccio	1.0	
Confort	0.8	
Coefficiente complessivo (prodotto dei precedenti)	0,46	

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

Per quanto riguarda le **AUTORIMESSE** nel cortile interno:

Valore medio osservatorio = € 660 / mq

Coefficiente correttivo: 0,46

	Coeff.	Note
Conservazione	0.9	
Vetustà	0.8	
Adeguatezza tecnologica	0.8	

Livello di piano	1.0
Luminosità	1.0
Affaccio	1.0
Confort	0.8
Coefficiente complessivo (prodotto dei precedenti)	0,46

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

LOTTO 1 - LOCALE COMMERCIALE PIANO TERRA

- Locale commerciale al piano terra (F.6 mapp.486 sub.1) con cantina pertinenziale
 - o 110 mq * 450 €/mq = € 49'500,00
- Autorimessa (F.6 mapp.486 sub.17)
 - o 16 mq * 300 €/mq = € 4'800,00

TOTALE STIMA LOTTO 1 = € 49'500+4'800 = € 54'300,00

(Euro CINQUANTAQUATTROMILATRECENTO e centesimi ZERO)

LOTTO 2 - APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO

- Appartamento al piano primo - F.6 mapp.486 sub.3
 - o 90 mq * 310 €/mq = € 27'900,00
- Autorimessa (F.6 mapp. 629 sub.5)
 - o 16 mq * 300 €/mq = € 4'800,00

TOTALE STIMA LOTTO 2 = € 27'900+4'800 = € 32'700,00

(Euro TRENTADUEMILASETTECENTO e centesimi ZERO)

LOTTO 3 - AUTORIMESSE

- Autorimesse F.6 mapp.629 sub.6-7-8, cadauna:
 - o 16 mq * 300 €/mq = € 4'800,00

LOTTO 3.1: autorimessa con accesso dal cortile - F.6 mapp.629 sub. 6

TOTALE STIMA LOTTO 3.1 = € 4'800,00

(Euro QUATTROMILAOTTOCENTO e centesimi ZERO)

LOTTO 3.2: autorimessa con accesso dal cortile - F.6 mapp.629 sub. 7

TOTALE STIMA LOTTO 3.2 = € 4'800,00

(Euro QUATTROMILAOTTOCENTO e centesimi ZERO)

LOTTO 3.3: autorimessa con accesso dal cortile - F.6 mapp.629 sub. 8

TOTALE STIMA LOTTO 3.3 = € 4'800,00

(Euro QUATTROMILAOTTOCENTO e centesimi ZERO)

Per il LOTTO 3 costituito dai lotti 3.1, 3.2 e 3.3 la stima è pertanto:

TOTALE STIMA LOTTO 3 (3.1+3.2+3.3) = € 4'800,00*3 = € 14'400,00

(Euro QUATTORDICIMILAQUATTROCENTO e centesimi ZERO)

* * *

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 1

Locale commerciale con autorimessa: **€ 54'300,00** (Euro CINQUANTAQUATTROMILA TRECENTO e centesimi ZERO)

LOTTO 2

Appartamento piano 1 con autorimessa: **€ 32'700,00** (Euro TRENTADUEMILA SETTECENTO e centesimi ZERO)

LOTTO 3

N. 3 autorimesse: **€ 14'400** (Euro QUATTORDICIMILAQUATTROCENTO e centesimi ZERO)

* * *

Quanto sopra a disimpegno dell'onorevole incarico ricevuto.

Alba, li 22/12/2020

Il perito estimatore

(Ing. Massimo Reggio)