

TRIBUNALE DI CUNEO

Liquidazione Giudiziale n. 17/2024

[REDACTED]

Beni in proprietà per la quota di 1/1:

Comune di Narzole (CN)

Catasto Fabbricati: Foglio 13 Mappale 1251 Sub. 1

Catasto Fabbricati: Foglio 13 Mappale 1251 Sub. 3

Catasto Fabbricati: Foglio 13 Mappale 1251 Sub. 4

Catasto Terreni: Foglio 13 Mappale 240

Catasto Terreni: Foglio 13 Mappale 349

Catasto Terreni: Foglio 13 Mappale 1251

RELAZIONE DI STIMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Giudice Delegato: Dott. Rodolfo Magrì

Tecnico incaricato: **Geom Giorgio Ariaudo**

Iscritto all'albo della provincia di Cuneo al N. 2313

Iscritto in elenco CTU del Tribunale di Cuneo al n. 59/96

Valutatore certificato ai sensi UNI 11558:2014

C.C.I.A.A. CN periti ed esperti n. 712/2022

c.f. RDAGRG872B20I470B P.IVA 02427580044

con studio in Savigliano -CN- Via Trento 48,

telefono 0172/740831, cellulare 348.26.58.630,

mail: ariaudo@geostudiost.com

pec: giorgio.ariaudo@geopec.it

Savigliano li, 16/09/2024



LOTTO 1

INTRODUZIONE

Premessa

Il sottoscritto ARIAUDO geometra Giorgio, regolarmente iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Cuneo al n. 2313, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cuneo in elenco al n. 59/96, Valutatore Immobiliare Certificato ai sensi della norma UNI 11558:2014, con studio in Savigliano, Via Trento n. 48 (tel. 0172.715899), è stato nominato (con provvedimento emesso dal Giudice Delegato in data 25/06/2024) esperto per la stima dei beni di proprietà della procedura di Liquidazione Giudiziale n. 17/2024 (Sentenza n. 32/2024 emessa dal Tribunale di Cuneo in data 24/06/2024).

Effettuate le opportune verifiche ed accertamenti (ivi inclusi i sopralluoghi presso l'immobile), riferisce di seguito la propria valutazione elaborando una relazione di stima così composta:

INDICE:

- 1- Identificazione dei beni immobili oggetto di stima;
- 2 - Descrizione sommaria della zona
- 3 - Stato di possesso
 - 4.1 - Vincoli ed oneri giuridici
 - 4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli
 - 4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale
 - 4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico
 - 4.1.4 - Altre limitazioni d'uso
 - 4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto
 - 4.2.1 - Iscrizioni
 - 4.2.2 - Pignoramenti
 - 4.2.3 - Altre trascrizioni
 - 4.2.4 - Altre limitazioni d'uso
 - 4.3 - Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale
 - 4.3.1 - Conformità urbanistico edilizia
 - 4.3.2 - Conformità catastale
- 5 - Altre Informazioni
- 6 - Attuali e precedenti proprietari
 - 6.1 - Attuali proprietari
 - 6.2 - Precedenti proprietari - nel ventennio
- 7 - Pratiche edilizie
- 8 - Destinazione Urbanistica
- 9 - Consistenze
- 10 - Condizioni manutentive
- 11 - Valutazione complessiva del lotto
 - 11.1 - Criterio di Stima
 - 11.2 - Fonti di informazione
 - 11.3 - Valutazione proprietà
 - 11.3 - Valutazione complessiva

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

LOTTO N. 1 - Comune di Narzole (CN)

Catasto Fabbricati: Foglio 13 Mappale 1251 Sub. 1

Catasto Fabbricati: Foglio 13 Mappale 1251 Sub. 3

Catasto Fabbricati: Foglio 13 Mappale 1251 Sub. 4

Catasto Terreni: Foglio 13 Mappale 240

Catasto Terreni: Foglio 13 Mappale 349

Catasto Terreni: Foglio 13 Mappale 1251



Trattasi di complesso immobiliare di tipo produttivo/artigianale (mappale 1251 del Foglio 13), composto da 3 (tre) corpi di fabbrica principali, così composti:

- Corpo di Fabbrica 1: fabbricato di tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, con uso prevalente uffici e residenze;
- Corpo di Fabbrica 2: Capannone produttivo/artigianale avente altezza 6,50 mt con annesso blocco uffici e mensa (oltre a soppalco sovrastante non censito catastalmente);
- Corpo di Fabbrica 3: Capannone produttivo/artigianale avente altezza 8,00 mt.

Sul lato Est del mappale 1251 è inoltre presente un basso fabbricato utilizzato come vano tecnico.

Il complesso si sviluppa su Ente Urbano di 11.462 mq, l'ampia area libera viene utilizzata come parcheggio e manovra mezzi, l'intero mappale 1251 risulta recintato. Risultano compresi nella valutazione due appezzamenti di terreno esterni alla recinzione per una

superficie complessiva di 8.015 mq, posti sul lato Nord Est in adiacenza al mappale 1251, di forma irregolare e caratterizzati da forte pendenza, pertanto non coltivati.

L'accesso al complesso avviene da Via Livio Taricco tramite accesso carraio al civico 13, accesso pedonale al civico 15. Esiste un ulteriore accesso carraio privo di numero civico, che conduce all'area verde del corpo di fabbrica n. 1.

All'interno della proprietà è presente un locale pompa gasolio con una cisterna interrata.

Identificativi Catasto Terreni (Narzole):

- Fg. 13, part. 1251, qualità Ente Urbano, sup. 11.462 mq

Diritto di proprietà per 1/1

- Fg. 13, part. 240, qualità Semin Arbor, classe 4, sup. 55 mq, R.D. 0,21 €, R.A. 0,24 €.
- Fg. 13, part. 349, qualità Pascolo, classe U, sup. 7.960 mq, R.D. 5,76 €, R.A. 3,70 €.

Identificativi Catasto Fabbricati (Narzole):

Diritto di proprietà per 1/1

- Fg. 13, part. 1251 Sub. 1, Cat. A/2, classe 1, Cons 5 vani, Rendita 309,87 €. Via Cavour PT
- Fg. 13, part. 1251 Sub. 3, Cat. A/2, classe 1, Cons 5 vani, Rendita 309,87 €. Via L. Taricco PT
- Fg. 13, part. 1251 Sub. 4, Cat. D/7, Rendita 14.700,00 €. Via L. Taricco PT-1-2

Coerenze (in corpo unico):

- a Nord: mappale 1250;
- a Est: mappali 281-348-291-1226;
- a Sud: mappali 305-385-1222;
- a Ovest: mappale 401 (Via Livio Taricco).

Georeferenziazione immobile:

- Latitudine: 44.59947840
- Longitudine: 7.87221372

Classe sismica:

- zona sismica 4 (Zona con pericolosità sismica molto bassa)

Zona climatica:

- zona climatica E, Gradi-giorno 2.718

Attestati di prestazione energetica:

- SUB 1 APE [REDACTED] classe energetica C – scadenza 31/12/2022 (scaduto)
- SUB 3 APE [REDACTED] classe energetica C – scadenza 31/12/2022 (scaduto)
- SUB 4 APE [REDACTED] classe energetica B – scadenza 31/12/2022 (scaduto)

L'oggetto di valutazione è un complesso immobiliare a destinazione artigianale, composto da tre corpi di fabbrica principali, uno ad uso residenziale, uffici e deposito su tre piani fuori terra ed uno interrato e due fabbricati artigianali (capannoni) ad uso deposito e stoccaggio, oltre a basso fabbricato ad uso vano tecnico, il tutto edificato su area della superficie catastale di 11.462 mq. L'accesso al complesso avviene da Via Livio Taricco tramite accesso carraio al civico 13, accesso pedonale al civico 15. Esiste un ulteriore accesso carraio privo di numero civico, che conduce all'area verde del corpo di fabbrica n. 1.

Corpo di Fabbrica 1

Palazzina di tre piani fuori terra ed uno interrato, così composta:

- Piano interrato: locali di deposito e centrale termica;
- Piano terra: dall'ingresso sono presenti due alloggi (Fg.13 Mp. 1251 Sub. 1 e 3) composti da soggiorno, cucina, tre camere, wc, due portici, disimpegno; ingresso ai locali uffici posti a primo e secondo piano;
- Piano primo: locali ad uso ufficio con due servizi igienici e n.4 balconi;
- Piano secondo: locali di sgombero/deposito, un servizio igienico.

I piani della palazzina sono tutti collegati da vano scala ed ascensore interno.

Le principali caratteristiche costruttive sono: struttura portante verticale in cemento armato, copertura in cemento armato e tegole, pareti divisorie in laterizio, tamponamenti in laterizio con isolamento, serramenti in PVC con doppio vetro, servizi igienici con rivestimenti e sanitari in ceramica, pavimenti in marmo e porcellana.

Gli impianti presenti sono: impianto elettrico, impianto idrico e di riscaldamento a pavimento di tipo centralizzato, oltre antifurto.

Corpo di Fabbrica 2

Capannone avente altezza interna di 6,50 metri, con struttura in c.a. prefabbricata in c.a. con pilastri, travi e tegole, manto di copertura in lamiera grecata, pareti perimetrali in pannelli prefabbricati in cls con rivestimento esterno in graniglia liscia bicolore e pavimentazione interna industriale in cls lisciato. Gli accessi avvengono tramite portoni a tutt'altezza sui lati Ovest ed Est. È presente all'interno del capannone un blocco uffici/servizi, dove dal sopralluogo è stato possibile rilevare una diversa composizione interna, ovvero una zona mensa con cucina, un corridoio, un locale ufficio ed un wc. Tale blocco presenta accesso sia esterno che interno; è presente, inoltre, una scala metallica che conduce al piano superiore del blocco (area non riportata in planimetria ma attualmente usata come deposito/magazzino). Il blocco servizi è stato realizzato in muratura, le finiture interne sono di tipo standard.

I principali impianti sono i seguenti: impianto di illuminazione del tipo industriale con lampade fluorescenti, antifurto. L'impianto di riscaldamento non è presente se non per i locali mensa e bagno dove è stato installato un condizionatore; l'acqua calda per il servizio igienico è garantita da un boiler elettrico. Completa la dotazione impiantistica l'impianto antincendio (comune con il corpo fabbrica 3) mediante nappi interni ed idranti esterni.

Corpo di Fabbrica 3

Capannone avente altezza interna di 8,00 metri, con struttura in c.a. prefabbricata in c.a. con pilastri, travi e tegole, manto di copertura in lamiera grecata, pareti perimetrali in pannelli prefabbricati in cls con rivestimento esterno in graniglia liscia bicolore e pavimentazione interna industriale in cls lisciato. Gli accessi avvengono tramite portoni a tutt'altezza sui lati Nord e Sud.

I principali impianti sono i seguenti: impianto di illuminazione è del tipo industriale con lampade fluorescenti. Completa la dotazione impiantistica l'impianto antincendio (comune con il corpo fabbrica 2) mediante nappi interni ed idranti esterni.

Sul lato Est del mappale 1251 è inoltre presente un basso fabbricato utilizzato come vano tecnico.

Tutte le aree esterne comuni quali piazzali, passaggi ed aree di manovra sono pavimentate in autobloccanti, i parcheggi antistanti la palazzina abitazione/uffici sono in porfido, le aree verdi esistenti sono costituite da aiuole delimitate da cordolatura in cemento.

Compresi nella valutazione due appezzamenti di terreno esterni alla recinzione per una superficie complessiva di 8.015 mq. posti sul lato Nord Est in adiacenza al mappale 1251, di forma irregolare e caratterizzati da forte pendenza, pertanto non coltivati.

È presente una servitù di traliccio Enel sul lato nord della proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA

Caratteristiche zona: zona semicentrale posta a Nord rispetto al centro del Comune, in area mista residenziale ed artigianale, distante circa 700 metri dal centro. Al fabbricato si accede da Livio Taricco, tramite accesso carraio conduce all'area pertinenziale e quindi ai fabbricati.

Servizi della zona: raggiungendo il centro del Comune sono reperibili i principali servizi alla persona (alimentari, farmacia, chiesa, municipio, istituti di credito, etc).

Caratteristiche limitrofe: zona semicentrale a carattere misto residenziale, composta da fabbricati plurifamiliari di due/tre piani fuori terra e villette indipendenti e semi-indipendenti, e produttiva/artigianale.

Collegam. pubblici (km): < 0,3 km ai mezzi pubblici (fermata autobus), stazione ferroviaria non presente.

3. STATO DI POSSESSO

Il fabbricato risulta nella piena disponibilità ed occupato dal proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1.1 - Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

4.1.2 - Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna

4.1.3 - Atti di asservimento urbanistico:

SCRITTURA PRIVATA DI COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

TRASCRITTA A [REDACTED] PORTANTE ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DI UNA PORZIONE DELL'ENTE URBANO SU CUI INSISTONO I FABBRICATI IN OGGETTO PER LA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 1.250 (MILLEDUECENTOCINQUANTA)

4.1.4 - Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2 - Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati (e/o ristretti) a cura e spese dell'aggiudicatario del lotto

4.2.1 - Iscrizioni:

Iscrizione nn. [REDACTED] del [REDACTED] – Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]

[REDACTED]
relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Importo totale: € 900.000,00

Importo capitale: € 1.800.000,00

Durata: 15 anni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Unità negoziale n.1 (Narzole):

Catasto fabbricati:

- Fg. 13, part. 1251 Sub. 1, Cat. A/2, Cons 5 vani, Via Cavour PT
- Fg. 13, part. 1251 Sub. 3, Cat. A/2, Cons 5 vani, Via L. Taricco PT
- Fg. 13, part. 1251 Sub. 4, Cat. D/7, Via L. Taricco S1-T-1

Catasto terreni:

- Fg. 13, part. 240, terreno, sup. 55 mq
- Fg. 13, part. 349, terreno sup. 7.960 mq

1. Annotazione [REDACTED] (ANNOTAZIONE DI MODIFICA PATTI CONTRATTUALI (PROROGA DURATA))

4.2.2. Pignoramenti: nessuno

4.2.3. Altre trascrizioni:

Atto Giudiziario [REDACTED] – Sentenza Liquidazione Giudiziale

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CUNEO (CF 96001240041), CURATORE DOTT. ALBERTO MARTINES

[REDACTED]

Oggetto della sentenza i seguenti immobili:

- Catasto Terreni Foglio 13 Mappale 1251 Ente Urbano
- Catasto Terreni Foglio 13 Mappale 240 Semin Arbor
- Catasto Terreni Foglio 33 Mappale 349 Pascolo
- Catasto Fabbricati Foglio 13 Mappale 1252 Subalterno 1 Cat. A/2
- Catasto Fabbricati Foglio 13 Mappale 1252 Subalterno 3 Cat. A/2
- Catasto Fabbricati Foglio 13 Mappale 1252 Subalterno 3 Cat. D/7
- altre unità immobiliari non oggetto del presente Rapporto di Stima

Ulteriori Note riportate nella Trascrizione:

- RELATIVAMENTE AL QUADRO B (IMMOBILI) SI PRECISA CHE LA LIQUIDAZIONE GRAVA SU TUTTE LE ACCESSIONI, PERTINENZE, ENTI COMUNI, AREE URBANE, SI RICHIEDE LA PRENOTAZIONE A DEBITO AI SENSI DELL'ART 146 DEL DPR 30/5/2002 N. 115 COME INDICATO IN SENTENZA DI LIQUIDAZIONE N. 32-2024 ACCETTATA TELEMATICAMENTE IL 24-06-2024

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

[REDACTED]

interessato la porzione al piano terra ad Est della palazzina, Foglio 13 Mappale 1251 Subalterno 3, ora censita come unità residenziale ma in precedenza utilizzata come ufficio. Dal sopralluogo eseguito è possibile dichiarare in linea di massima la conformità edilizia della porzione interessata eccezion fatta lievi modifiche interne quali una non corretta rappresentazione grafica della cucina anziché camera e viceversa. Il locale archivio cieco di fatto è un secondo bagno/lavanderia.

L'ultimo stato assentito della palazzina, compreso di elaborati grafici, è il Permesso di Costruire in Variante [REDACTED], consistente nella variante apposta per il fabbricato/palazzina ad uso uffici e alloggio.

Dal sopralluogo eseguito, confrontando la situazione autorizzata con il sopra citato permesso, emergono le seguenti difformità:

- l'alloggio subalterno 1 presenta inversione del locale cucina con la camera posta a Sud Est e il locale cieco di fatto è un secondo bagno/lavanderia;
- per la palazzina le difformità rilevate sono di lieve entità e sono di fatto modifiche interne di tramezzature (vengono stimati costi di adeguamento che saranno scomputati dal Valore finale del complesso).

Per i due corpi di tipo artigianale, gli elaborati grafici visionabili sono relativi al Permesso di Costruire [REDACTED] e Permesso di Costruire in variante [REDACTED].

Dal sopralluogo eseguito, confrontando la situazione autorizzata con il sopra citato permesso, emergono le seguenti difformità:

- Corpo di Fabbrica 2 (Capannone F del Subalterno 4): il blocco uffici/servizi presenta una diversa distribuzione interna. La situazione autorizzata prevedeva unicamente una zona spogliatoi/servizi, mentre il sopralluogo svolto ha permesso di verificare che tale locale è composto da una zona mensa con cucina, un corridoio, un locale ufficio ed un wc;
- la scala presente da progetto, che conduce al piano sovrastante il blocco uffici/servizi è posta unicamente lungo la parete Est con rampa che a salire va in appoggio sulla parete Sud del Capannone.

Si stima complessivamente i seguenti costi di adeguamento

Oblazione stimate :	€ 3.000,00
Oneri totali stimati:	€ 10.000,00
(spese tecniche, iva e contributi cassa esclusi)	

Nb: In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte del sottoscritto di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso al tecnico, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contemuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato, può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni: nulla da segnalare.

Catasto Fabbricati:

Dal raffronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, emergono le medesime difformità riscontrate nella sezione edilizia, ovvero:

- l'alloggio subalterno 1 presenta inversione del locale cucina con la camera posta a Sud Est;
- Corpo di Fabbrica 2 (Capannone F del Subalterno 4): il blocco uffici/servizi presenta una diversa distribuzione interna. La situazione autorizzata prevedeva unicamente una zona spogliatoi/servizi, mentre il sopralluogo svolto ha permesso di verificare che tale locale è composto da una zona mensa con cucina, un corridoio, un locale ufficio ed un wc;
- La scala presente da progetto, che conduce al piano sovrastante il blocco uffici/servizi è posta unicamente lungo la parete Est con rampa che a salire va in appoggio sulla parete Sud del Capannone.

A giudizio dello scrivente, le difformità di cui sopra non incidono in modo significativo sull'attribuzione della rendita catastale, pertanto in questa fase di stima non è stata predisposta variazione catastale Docfa.

Dal momento che però è prevista una sanatoria edilizia per legittimare le difformità rilevate, e in tale contesto dovrà essere predisposta nuova variazione catastale, cautelativamente si ipotizzano costi di variazione catastale derivanti da tale pratica.

Oneri catastali totali stimati: (diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)	€ 5.750,00
--	------------

È invece necessario un esposto per corretta identificazione indirizzo

Oneri catastali totali stimati: (diritti catastali, iva e contributi cassa esclusi)	€ 250,00
--	----------

5. ALTRE INFORMAZIONI

Nulla da segnalare

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] quota di 1/1 di piena proprietà

in comune di NARZOLE (CN) censiti al Catasto Terreni:

Foglio 13 Mappale 1251 Ente Urbano

Foglio 13 Mappale 240 Semin Arbor

Foglio 33 Mappale 349 Pascolo

in comune di BOVES (CN) censiti al Catasto Fabbricati:

Foglio 13 Mappale 1252 Subalterno 1 Cat. A/2

Foglio 13 Mappale 1252 Subalterno 3 Cat. A/2

Foglio 13 Mappale 1252 Subalterno 3 Cat. D/7

Trascrizione nn. [REDACTED] – Compravendita

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED]

A favore:

-

contro:

-

Oggetto della Compravendita i seguenti beni:

- Catasto Terreni Foglio 13 Mappale 1251 Ente Urbano
- Catasto Terreni Foglio 13 Mappale 240 Semin Arbor
- Catasto Terreni Foglio 33 Mappale 349 Pascolo
- Catasto Fabbricati Foglio 13 Mappale 1252 Subalterno 1 Cat. A/2
- Catasto Fabbricati Foglio 13 Mappale 1252 Subalterno 3 Cat. A/2
- Catasto Fabbricati Foglio 13 Mappale 1252 Subalterno 3 Cat. D/7

Ulteriori note riportate nella Trascrizione:

- SCRITTURA PRIVATA DI COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

TERMINI, TRASCRITTA A [REDACTED] AI NUMERI [REDACTED], PORTANTE ASSOGGETTAMENTO AD USO PUBBLICO DI UNA PORZIONE DELL'ENTE URBANO SU CUI INSISTONO I FABBRICATI IN OGGETTO PER LA SUPERFICIE DI METRI QUADRATI 1.250 (MILLEDUECENTOCINQUANTA);

-

COMPLESSIVO DI EURO 4.000.000,00 (QUATTROMILIONI VIRGOLA ZERO

ANNOTATA IN DATA [REDACTED], IN FORZA

IPOTECA PER LA QUALE E' STATO PRESTATO IL CONSENSO ALLA

TERMINI DI REGISTRAZIONE E ANNOTAMENTO.

6.2 Precedenti proprietari: - oltre ventennio:

dal 18/12/2008

-

dal 14/9/2006 per part 1225 (ora 1251)

-



7. PRATICHE EDILIZIE

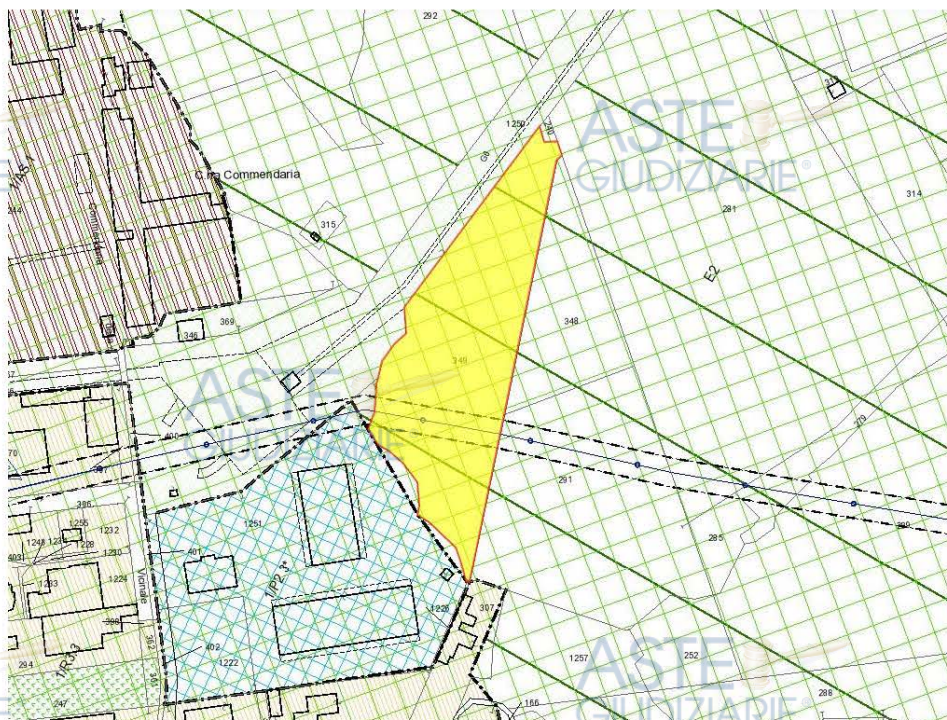
- [REDACTED]
- Permessi di Costruire in Variante numero [REDACTED];
- Permessi di Costruire in variante numero [REDACTED];
- Agibilità del [REDACTED] - protocollo numero [REDACTED];
- SCIA numero [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso senza opere



8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G.C. del Comune di Narzole Variante Strutturale 2004, approvato con D.G.R. n. 31-7401 del 12.11.2007 e pubblicato sul B.U.R. n. 47 in data 22/11/2007, individua l'area relativa ai terreni Foglio 13 Mappali 240 e 349 in oggetto come:

- *Area agricola di salvaguardia ambientale- E2 - Art.24*

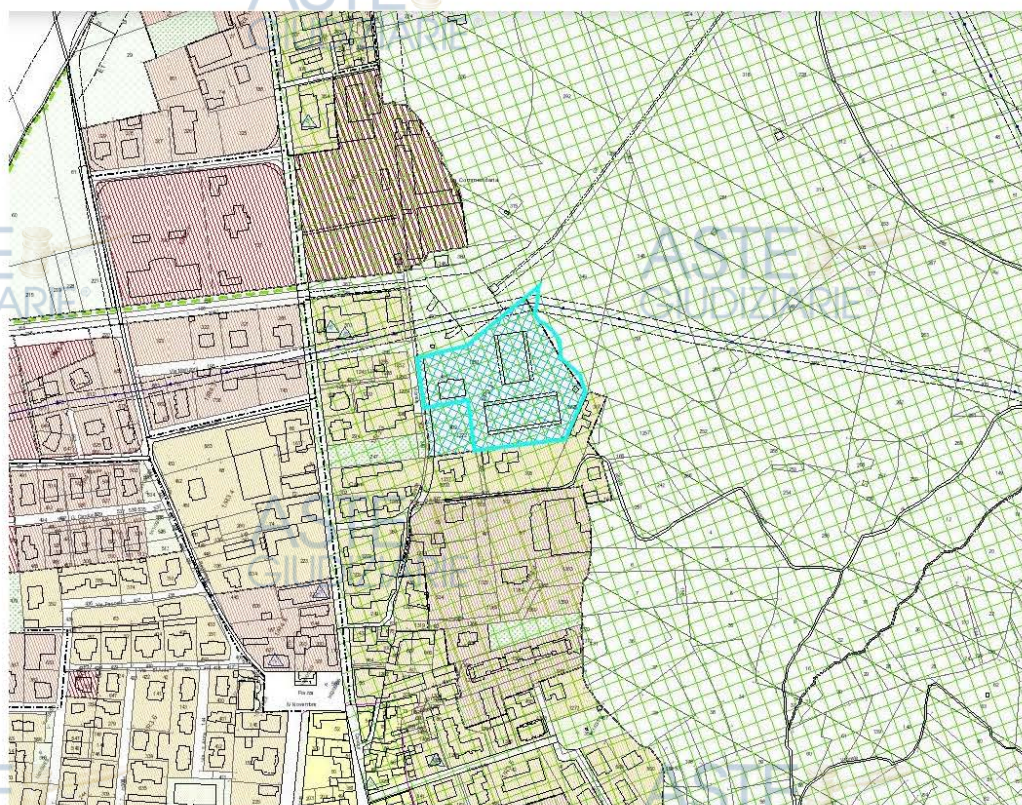


ART. 24 - E1-E2 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO AGLI ABITATI E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

- 1 Le aree agricole di rispetto agli abitati, individuate come aree E1, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire opportune fasce di filtro tra insediamenti e territorio agricolo produttivo.
- 2 Le aree agricole di salvaguardia ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico.
- 3 Le aree di cui al presente articolo sono equiparate alle aree E, tuttavia su di esse sono consentiti solo gli interventi di cui alla lettera a), 2° comma del precedente art. 23, in funzione di aziende agricole già insediate, con un limite massimo per ampliamento o completamento del 30% della superficie coperta esistente.
Per gli edifici per i quali viene meno, per cessazione, l'attività agricola e per gli edifici a destinazione extra-agricola, si ammettono gli interventi previsti nell'art. 31 seguente.
Le aree E1 ed E2 possono comprendere al loro interno anche aree di cui ai successivi articoli 26, 27 e 29 per le quali si applicano le rispettive norme.

L'area mappale 1251, invece, ricade nella seguente zona:

- area per insediamenti produttivi di nuovo impianto- P2 - Art.21, Art.22, Art.41
- area di recente edificazione a capacità insediativa esaurita- R3 - Art.16, Art.41
- area agricola di salvaguardia ambientale- E2 - Art.24



**ART. 24 - E1-E2 - AREE AGRICOLE DI RISPETTO AGLI ABITATI
E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

- 1 Le aree agricole di rispetto agli abitati, individuate come aree E1, sono finalizzate alla conservazione di zone marginali al tessuto edilizio esistente per garantire opportune fasce di filtro tra insediamenti e territorio agricolo produttivo.
- 2 Le aree agricole di salvaguardia ambientale, topograficamente individuate come aree E2, sono finalizzate alla conservazione di particolari ambiti significativi sotto il profilo ambientale-paesistico.
- 3 Le aree di cui al presente articolo sono equiparate alle aree E, tuttavia su di esse sono consentiti solo gli interventi di cui alla lettera a), 2° comma del precedente art. 23, in funzione di aziende agricole già insediate, con un limite massimo per ampliamento o completamento del 30% della superficie coperta esistente.
Per gli edifici per i quali viene meno, per cessazione, l'attività agricola e per gli edifici a destinazione extra-agricola, si ammettono gli interventi previsti nell'art. 31 seguente.
Le aree E1 ed E2 possono comprendere al loro interno anche aree di cui ai successivi articoli 26, 27 e 29 per le quali si applicano le rispettive norme.

**ART. 21 - AREE A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA:
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE.**

- 1 Nelle aree a prevalente destinazione produttiva sono ammessi gli usi di cui alla categoria b), comma 1, art. 8 precedente.
Sono inoltre ammessi usi commerciali, limitatamente alle sottocategorie c1, c2, comma 1, art. 8 precedente per le singole aree annotate specificatamente sulle tabelle di zona, richiamandosi comunque per quanto concerne il commercio al dettaglio l'art. 40 successivo.

Oltre alle destinazioni precedenti sono sempre ammessi:

- impianti e servizi accessori connessi all'attività principale;
- la residenza per il proprietario e/o custode nella misura massima non superiore a 250 mq di S.U.L. per ogni attività insediata o insedianda (tale S.U.L. è comunque da intendersi compresa in quella realizzabile con l'applicazione degli indici e parametri di ciascuna zona);
- attrezzature e impianti pubblici.

- 2 Non è ammesso il frazionamento degli impianti esistenti o previsti che consista nello scorporo della eventuale S.U.L. a destinazione residenziale esistente o realizzata a servizio dell'attività principale; la presente norma comporta la sottoscrizione di un atto di impegno registrato e trascritto a cura e spese del richiedente, che preveda la conservazione delle unità immobiliari residenziali di nuova realizzazione a servizio dell'attività principale.
- 3 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona.

ART. 22 - P1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI E DI COMPLETAMENTO E P2 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO: INTERVENTI AMMESSI

- 1 Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. che comprendono le aree già occupate da insediamenti produttivi confermati dal Piano nella loro ubicazione, da completare (P1) e le aree di nuovo impianto (P2).
- 2 Nelle aree P1 di cui al presente articolo sono ammessi, mediante intervento diretto e senza verifica di parametri edilizi ed urbanistici, le opere di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia, finalizzate al miglioramento e all'adeguamento tecnologico e funzionale degli impianti esistenti.
Gli interventi di incremento volumetrico e nuova costruzione e sostituzione edilizia sono ammessi nel rispetto delle modalità attuative e dei parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle relative tabelle di zona.
- 3 Nelle aree P2 gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto dei parametri fissati nelle tabelle di zona ed alla previa formazione di S.U.E. ove previsto.
- 4 Si fanno salve eventuali norme specifiche integrative o limitative contenute nell'apposito articolo o nelle tabelle di zona.

Per tutte le aree oggetto di valutazione (mappali 1251, 240 e 349) vigono i seguenti vincoli:

- Vincolo riferito alla fascia di rispetto da elettrodotto (art.30 N.T.A. di P.R.G.C.);
- Vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. 45/89 e s.m.i.
- Vincolo di pericolosità geomorfologica in parte in Classe I, in parte in Classe II e in parte in Classe IIIa1 e IIIa2;
- Vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i. art. 142 e L.R. 32/2008.

9. CONSISTENZE

Dati Catastali	Destinazione	Piano	Parametro	Sup.lorda di pavimento	Coefficiente	Sup. Comm.le mq
LOTTO UNICO - NARZOLE (CN) Via Livio Taricco 15-17						
FG. 13 PARTICELLA 1251 SUB. 1 (APPARTAMENTO)						
	Abitazione	T	Sup.lorda di pavimento	120,00	1	120,00
	Portici	T	Sup.lorda di pavimento	11,60	0,3	3,48
TOTALE				131,60		123,48
FG. 13 PARTICELLA 1251 SUB. 3 (APPARTAMENTO)						
	Abitazione	T	Sup.lorda di pavimento	119,50	1	119,50
	Portici	T	Sup.lorda di pavimento	11,65	0,3	3,50
TOTALE				131,15		123,00
FG. 13 PARTICELLA 1251 SUB. 4 (PRODUTTIVO)						
	Vani tecnici / Depositi	S1	Sup.lorda di pavimento	138,25	0,25	34,56
	Ingresso/vano scala uffici	T	Sup.lorda di pavimento	33,10	1,3	43,03
	Ufficio	T	Sup.lorda di pavimento	28,50	1,3	37,05
	Uffici	1	Sup.lorda di pavimento	267,80	1,3	348,14
	Balconi	1	Sup.lorda di pavimento	23,20	0,3	6,96
	Deposito	2	Sup.lorda di pavimento	290,30	0,5	145,15
	F - Capannone H 6,50 mt	T	Sup.lorda di pavimento	898,00	1	898,00
	F - Blocco mensa/uffici	T	Sup.lorda di pavimento	40,75	1,3	52,98
	F - Soppalco (non censito)	1	Sup.lorda di pavimento	40,75	0	-
	F - Pensiline	1	Sup.lorda di pavimento	261,00	0,15	39,15
	G - Capannone H 8,00 mt	T	Sup.lorda di pavimento	1.404,00	1	1.404,00
	G - Pensiline	T	Sup.lorda di pavimento	384,00	0,15	57,60
	H - Vano tecnico	T	Sup.lorda di pavimento	17,40	0,25	4,35
	Corte pertinenziale	T	Sup.lorda	8.393,50	0	-
TOTALE				12.220,55		3.070,97
FG. 13 PARTICELLA 240						
	TERRENO		Sup.lorda	55,00	1	55,00
FG. 13 PARTICELLA 349						
	TERRENO		Sup.lorda	7.960,00	1	7.960,00
TOTALE				8.015,00		8.015,00
TOTALE				20.367,15		11.332,44

N.B.: Le consistenze dei fabbricati sono calcolate sulla base delle schede catastali e rilievi effettuati in loco.

10. CONDIZIONI MANUTENTIVE

Dal sopralluogo è stato possibile rilevare uno stato manutentivo buono con fabbricati realizzati con materiali e finiture di qualità buona.

11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

11.1. Criterio di Stima

Nell'effettuare la valutazione delle proprietà in oggetto, il sottoscritto ha adottato metodi e principi di generale accettazione, come definiti dalla normativa UNI 11612/2015 e UNI 11558/2014, nonché nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, da quanto riportato da Banca D'Italia e dalle Linee Guida ABI.

Il sottoscritto ha adottato il metodo valutativo ritenuto più congruo al fine di determinare il Valore di Mercato attraverso il massimo e migliore utilizzo della proprietà, dove per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale un immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Vista la tipologia del bene in esame si è ricorso, nello specifico, al metodo del confronto di mercato (o *Market Comparison Approach*), il quale si basa sul confronto fra la Proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, per determinare il valore di mercato del fabbricato e delle sue pertinenze.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il metodo è stato applicato per determinare il valore di mercato dell'immobile, in quanto i valori di comparabili sono riscontrabili sul mercato immobiliare locale tramite ricerca su portali web, agenzie immobiliari della zona e professionisti del settore.

Il parametro di superficie preso per comparazione per questa tipologia di immobile è la Superficie Commerciale espressa in metri quadrati determinata al fine di individuare un valore complessivo a corpo del lotto in funzione delle sue reali dimensioni.

Per superficie lorda commerciale (valore reale/potenziale), si intende la superficie desunta da rilievi, con applicazione di abbattimenti contenuti nella misura del:

- 30% per i portici
- 25% vani tecnici
- 50% depositi
- 30% balconi
- 15% pensiline

Mentre si è valorizzato la superficie destinata ad uffici a primo piano (1,3)

La banca dati dei Valori OMI del Comune di Narzole, per l'annualità 2023 (secondo semestre), individua i seguenti valori:

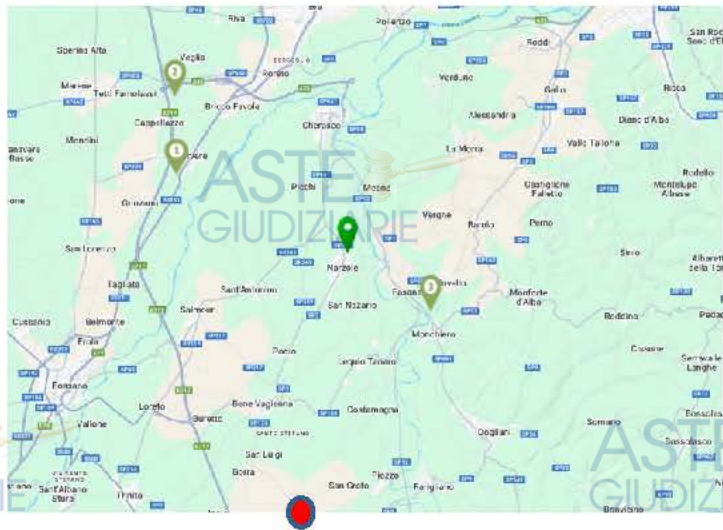
Valori OMI 2023/2

Comune NARZOLE

Zona OMI B1/Centrale/CENTRO URBANO TRA LE VIE GARIBALDI, COLOMBO, CAVOUR, DELLA PIRAMIDE

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)		
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1.350	
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	1.000	
Box	Normale	500	750	
Laboratori	Normale	360	540	
Magazzini	Normale	400	600	
Negozi	Normale	900	1.350	
Ville e villini	Normale	950	1.400	

Da indagini di mercato effettuate sulla piazza di Narzole e zone limitrofe è emerso che per unità immobiliari simili si possono trovare in vendita:

ANALISI DEL MERCATO - 09-2024				
	Produttivo - 1			
	Produttivo - 2			
	Produttivo - 3			
	1	2	3	4
Comune	Cervere	Cherasco	Novello	
Posizione	Via IV Novembre	Via del Lavoro	SS61	
Origine del dato	Agenzia	Agenzia	Agenzia	
Tipo fabbricato	Cielo terra	Cielo terra	Cielo terra	
Destinazione	Produttivo	Produttivo	Produttivo	
Stato manutentivo	Sufficiente	Sufficiente	Buono	
Livello impiantistico	Sufficiente	Sufficiente	Buono	
Altezza capannone	7	8,2	nd	
Area esterna	SI	SI	SI	
Superficie commerciale mq	1.178	1.300	1.120	
Prezzo richiesto €	300.000,00	599.000,00	660.000,00	
Prezzo richiesto €/mq	254,67	460,77	589,29	
	1	2	3	
Ubicazione	-5%	-5%	0%	
Caratteristiche generali	5%	5%	-10%	
Stato manutentivo	0%	0%	0%	
Dimensioni	-10%	-10%	-10%	
Altezza capannone	5%	0%	5%	
Trattativa	-12%	-12%	-12%	
Verifica abbattimento valore per costi di ristrutturazio	0,00	0,00	0,00	
€/mq costi di intervento	0,00	0,00	0,00	
AGGIUSTAMENTO	-17%	-22%	-27%	
VALORE DI MERCATO AGGIUSTATO	210,00	360,00	430,00	
MEDIA	330,00			

I dati di mercato riscontrati, sono poi stati contestualizzati sull'immobile in esame confrontando in particolare aspetti quali la posizione, l'esposizione, lo stato di manutenzione e conservazione, nonché la razionalità del bene stesso.

Nello specifico si è preso in esame:

- le caratteristiche essenziali dell'edificio in relazione alla zona in cui sorge quali la tipologia dell'ingresso, l'aspetto architettonico dell'edificio, spazi verdi, vicinanza a mezzi di trasporto pubblico, viabilità, centralità rispetto ai servizi pubblici, zona in cui sorge etc.,
- lo standard dei servizi disponibili quali la presenza di posti auto, verde, le urbanizzazioni presenti,
- l'effetto della dimensione dell'unità immobiliare, il fatto che sia indipendente o meno etc.,

- le caratteristiche dei locali in merito alla funzione di cui sono destinati, si valuta quindi la flessibilità d'utilizzo, la disposizione strutturale, l'altezza, l'accessibilità, etc.
- la posizione dell'unità immobiliare in relazione a piano, orientamento
- le particolari caratteristiche del manufatto, il suo stato di conservazione, il grado di finitura interna e la presenza di accessori a corredo

Per il bene in oggetto si esprime un giudizio di commerciabilità limitato, in quanto anche se l'unità si trova in condizioni manutentive buone con buoni materiali di finitura, e con buona disponibilità di area di manovra esterna, non si trova su fronte strada.

La posizione interna in un piccolo Comune, non comodo all'accesso autostradale limita la commerciabilità ad Azienda che possano utilizzare tali capannoni per deposito.

In conclusione, dopo l'attenta verifica delle considerazioni sopra esposte, cautelativamente si ritiene appropriato attribuire un valore al mq. commerciale pari a:

- locale produttivo 330 €/mq
- mentre si è ritenuto opportuno applicare un aumento del 100% alla destinazione abitativa

La valutazione si riferisce alla data del 16/9/2024.

11.2. Fonti di informazione

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio, Imprese e progettisti locali che operano nel settore.

11.3. Valutazione proprietà

Dati Catastali	Destinazione	Piano	Parametro	Sup.lorda di pavimento	Coefficiente	Sup. Comm. mq	€/MQ	TOT
LOTTO UNICO - NARZOLE (CN) Via Livio Taricco 15-17								
FG. 13 PARTICELLA 1251 SUB. 1 (APPARTAMENTO)								
	Abitazione	T	Sup.lorda di pavimento	120,00	1	120,00	660	€ 79.200,00
	Portici	T	Sup.lorda di pavimento	11,60	0,3	3,48	660	€ 2.296,80
TOTALE				131,60		123,48		€ 81.496,80
FG. 13 PARTICELLA 1251 SUB. 3 (APPARTAMENTO)								
	Abitazione	T	Sup.lorda di pavimento	119,50	1	119,50	660	€ 78.870,00
	Portici	T	Sup.lorda di pavimento	11,65	0,3	3,50	660	€ 2.306,70
TOTALE				131,15		123,00		€ 81.176,70
FG. 13 PARTICELLA 1251 SUB. 4 (PRODUTTIVO)								
	Vani tecnici / Depositi	S1	Sup.lorda di pavimento	138,25	0,25	34,56	330,00	€ 11.405,63
	Ingresso/vano scala uffici	T	Sup.lorda di pavimento	33,10	1,3	43,03	330,00	€ 14.199,90
	Ufficio	T	Sup.lorda di pavimento	28,50	1,3	37,05	330,00	€ 12.226,50
	Uffici	1	Sup.lorda di pavimento	267,80	1,3	348,14	330,00	€ 114.886,20
	Balconi	1	Sup.lorda di pavimento	23,20	0,3	6,96	330,00	€ 2.296,80
	Deposito	2	Sup.lorda di pavimento	290,30	0,5	145,15	330,00	€ 47.899,50
	F - Capannone H 6,50 mt	T	Sup.lorda di pavimento	898,00	1	898,00	330,00	€ 296.340,00
	F - Blocco mensa/uffici	T	Sup.lorda di pavimento	40,75	1,3	52,98	330,00	€ 17.481,75
	F - Soppalco (non censito)	1	Sup.lorda di pavimento	40,75	0	-	330,00	€ -
	F - Pensiline	1	Sup.lorda di pavimento	261,00	0,15	39,15	330,00	€ 12.919,50
	G - Capannone H 8,00 mt	T	Sup.lorda di pavimento	1.404,00	1	1.404,00	330,00	€ 463.320,00
	G - Pensiline	T	Sup.lorda di pavimento	384,00	0,15	57,60	330,00	€ 19.008,00
	H - Vano tecnico	T	Sup.lorda di pavimento	17,40	0,25	4,35	330,00	€ 1.435,50
	Corte pertinenziale	T	Sup.lorda	8.393,50	0	-	330,00	€ -
TOTALE				12.220,55		3.070,97		€ 1.002.013,65
FG. 13 PARTICELLA 240								
	TERRENO		Sup.lorda	55,00	1	55,00	1,00	€ 55,00
FG. 13 PARTICELLA 349								
	TERRENO		Sup.lorda	7.960,00	1	7.960,00	1,00	€ 7.960,00
TOTALE				8.015,00		8.015,00		€ 7.960,00
TOTALE				20.367,15		11.332,44		€ 1.091.470,45
FG. 13 PARTICELLA 1251 SUB. 1 (APPARTAMENTO)								
								€ 81.496,80
FG. 13 PARTICELLA 1251 SUB. 3 (APPARTAMENTO)								
								€ 81.176,70
FG. 13 PARTICELLA 1251 SUB. 4 (PRODUTTIVO)								
								€ 1.002.013,65
FG. 13 PARTICELLA 240								
								€ 55,00
FG. 13 PARTICELLA 349								
								€ 7.960,00
TOTALE								€ 1.172.702,15
adeguamenti edili/catastali								€ 19.000,00
dep. Procedura								€ 175.905,32
Valore a Corpo								€ 977.796,83
TOTALE VALORE per quota 1/1 (arrotondato)								€ 978.000,00
Base d'Asta per la quota di 1/1 in arrotondamento								€ 978.000,00

N.b. il valore dell'ampia area pertinenziale è stato internalizzato nel VM applicato ai fabbricati.

11.4. Valutazione complessiva:

La valutazione sopra indicata tiene conto dei seguenti aspetti:

- la quota oggetto di stima rappresenta 1/1 dell'intero valore di mercato.
- si è applicata una riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, eventuali spese in evase, ulteriori irregolarità edilizie/catastali eventuali ripristini, e per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, per difficile accesso al credito, per rimborso forfetario di eventuali spese non previste, per vincoli e oneri giuridici non eliminabili, e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
- si è applicata la riduzione di Euro 19.000,00 quali costi di adeguamento edilizio/catastale

Alla luce delle considerazioni sopra evidenziate il sottoscritto può affermare che il valore di mercato delle Unità Immobiliari in esame alla data del 16/09/2024 è:

Lotto 1 - Euro 978.000,00 (novecentosettantottomila,00)

Il valore di perizia indicato tiene conto che la proprietà immobiliare in esame venga venduta a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con azioni, usi, diritti, servitù attive e passive, apparenti e non, accessioni e pertinenze relative, **libera da vincoli, assegnazioni e pesi ed ipoteche**, con costi di adeguamento/ripristino stato dei luoghi e di cancellazione delle formalità esistenti a carico dell'aggiudicatario.

Quanto sopra è in grado di riferire lo scrivente in merito ed in evasione all'incarico ricevuto, dichiarandosi a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od integrazioni alla presente.

ALLEGATI:

- 1 - inquadramento territoriale
- 2 - documentazione fotografica
- 3 - estratto di mappa catastale
- 4 - visure catastali
- 5 - schede catastali

Distinti saluti

Savigliano li 16/09/2024

Il Tecnico
Geometra Giorgio Ariaudo

