

TRIBUNALE DI ASTI (EX TRIBUNALE DI ALBA)

Esecuzione Immobiliare n. 119/2012 R.G.
riunita con Esecuzione Immobiliare n. 29/2022 R.G.

promossa da

con l'Avv. C. [REDACTED]

contro

G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO

Oggetto: Specificazione di valutazione economica immobili pignorati determinata al punto 3) di elaborato peritale del 12.12.2022 resa in conseguenza di operazioni tecnico/professionali svolte in ambito ad evasione di incarico conferito dal G.E. con disposizione del 12.04.2023 (poi reiterata con successiva del 19.09.2023) con redazione di relazione tecnica del 09.11.2023

Il sottoscritto **FREA Mario**, nato a Baldissero d'Alba (CN) il 07.06.1948 (c.f. FRE MRA 48H07 A589W), geometra libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 1.574 con studio in Alba (CN), Piazza Cristo Re n. 2, già a suo tempo nominato C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare n. 119/2012 R.G. Tribunale di Asti (ex Alba) dall'allora Ill.mo G.E. Dott. BOTTALLO Marco con disposizione del 03.02.2014 e deposito di prima relazione in data 07.07.2014, poi seguita da successivo deposito di prima relazione integrativa del 12.12.2022 resa a seguito di ordinanza del G.E. del 04.10.2022, con riferimento ad incarico conferitogli dall'Ill.mo G.E. Dott. AMOROSO Giuseppe con propria disposizione del 12.04.2023, poi reiterata con successiva in data 19.09.2023, di procedere "... 1. all'integrazione delle dichiarazioni di successioni come indicato alla pagina n.12 della perizia integrativa in atti depositata in data 12.12.2022 ..." e "... 2. alle variazioni catastali di cui alla pagina n. 21 della relazione peritale integrativa depositata in data 12.12.2022, indicando, altresì, ogni eventuale ulteriore aggiornamento o intervento necessario a facilitare la vendita del compendio pignorato ...", con conseguente redazione di relazione tecnica depositata in telematico presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti del Tribunale di Asti (AT) in data 09.11.2023,

premessi che

in evasione del precitato mandato, il C.T.U. procedeva nell'esecuzione di attività tecnico/professionali (in particolare di redazione e presentazione di Dichiarazioni di Successione integrative in morte dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] e variazione catastale inerente unità immobiliare al N.C.E.U. di Sommariva Perno - CN al Fg. 20, n. 1204, sub. 12 - ora subb. 14 e 15) che in sede di stima dei beni pignorati erano state poste a carico dell'eventuale aggiudicatario dei beni, salvo poi essere poste a carico del creditore procedente in virtù di disposizioni del G.E. del 12.04.2023 e del 19.09.2023, fermo restando che l'esatta quantificazione delle medesime potrà essere ben determinata solamente in esito a provvedimento di liquidazione di parcella del C.T.U. emesso dal G.E., qualora possa occorrere, seppur non espressamente specificato in sede di mandato conferitogli, con la presente

ASTE GIUDIZIARIE.IT

STUDIO TECNICO FREA del Geom. FREA Mario - Piazza Cristo Re, 2 - 12051 - ALBA (CN) - c.f. FRE MRA 48H07 A589W
P.Iva 03080200045 - tel. 0173 363997 - e-mail studiofrea@yahoo.it - mario.frea@geopec.it

procede

nella specificazione con aggiornamento di quadro economico di valutazione dei beni immobili pignorati di cui in mappa a Catasto Terreni di Sommariva Perno (CN) al Fig. 20, nn. 939, 941, 1204 e 1205 ed a Catasto Fabbricati o N.C.E.U. al Fig. 20, n. 1204, sub. 11, 13, 14 e 15 ed al Fig. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, già resa al punto 3) di prima relazione tecnica integrativa del 12.12.2022 e confermata nel successivo elaborato del 09.11.2023 con stralcio delle voci di cui sopra in origine poste a carico dell'eventuale aggiudicatario ed ora al creditore procedente che, per semplicità, sarà redatta in forma sintetica con riferimento ai dati economici già esposti e con opportune annotazioni:

• Valutazione economica lorda determinata per il compendio immobiliare	circa €	292.350,00
• Detrazioni applicate al dato economico di cui sopra ai fini di stima dei beni:		
- incidenza servitù di passaggio a favore di terze proprietà – quantificata nel 7,00% circa del dato economico sopra esposto ossia in	circa €	20.464,50
- costi inerenti Dichiarazione di Successione integrativa in morte della Sig.ra [REDACTED] relativa a fabbricato in corso di costruzione al N.C.E.U. di Sommariva Perno (CN) al Fig. 20, n. 1205, sub. 1 e 2 e per Dichiarazione di Successione in morte del Sig. [REDACTED] – vedasi punto 2D) dell'elaborato peritale depositato il 07.07.2014		
detrazione eventualmente non più da applicare in esito ad avvenuto deposito di Dichiarazione di Successione integrativa in morte della Sig.ra [REDACTED] del 04.12.2009 registrata a Cuneo (CN) in data 18.10.2023 al n. 45, vol. 9.990 e relativa volturazione catastale e Dichiarazione di Successione integrativa in morte del Sig. [REDACTED] del 25.02.2014 registrata a Cuneo (CN) in data 27.10.2023 al n. 49, vol. 9.990 e relativa volturazione catastale – vedasi punto 1) e sottopunti dell'elaborato peritale del 09.11.2023	circa €	6.000,00
- costi da sostenere ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia del compendio immobiliare pignorato – vedasi punto 8.4) dell'elaborato peritale depositato il 07.07.2014	circa €	22.700,00
sommano	circa €	249.185,50
arrotondabili a	circa €	249.000,00
ad ulteriormente dedurre un abbattimento percentuale mediamente pari al 9,00% circa sull'importo di cui sopra in esito ad esposizione di cui ai punti 3.1), 3.2) e 3.3) di elaborato peritale del 12.12.2022, pertanto pari a circa € 22.410,00 ($€ 249.000,00 \times 0,09 = € 22.410,00$)		
a sua volta decurtato dell'incidenza di operazioni di variazione catastale di cui al punto 3.1) di relazione del 12.12.2022 svolte dallo scrivente in evasione del punto 2) di mandato del 12.04.2023 poi reiterato in data 19.09.2023, in origine attribuite all'eventuale aggiudicatario dei beni e successivamente poste a carico del creditore procedente da parte del G.E., per complessive anticipazioni di diritti catastali e sanzioni catastali in forma di "ravvedimento operoso" per tardiva presentazione dell'adempimento – pari ad € 449,39 – e per onorario come da "Richiesta di liquidazione parcella" – pari ad € 600,00 – e pertanto pari a complessivi € 1.049,39 ($€ 449,39 + € 600,00 = € 1.049,39$)		
e quindi con detrazione determinabile in circa € 22.410,00 - € 1.049,39 =	circa €	21.360,61
con conseguente valutazione economica attribuibile al compendio immobiliare pignorato pari a	circa €	227.639,39
arrotondabili a	circa €	227.600,00



STUDIO TECNICO FREA del Geom. FREA Mario - Piazza Cristo Re, 2 - 12051 - ALBA (CN) - c.f. FRE MRA 48H07 A589W
P.Iva 03080200045 - tel. 0173 363997 - e-mail studiofrea@yahoo.it - mario.frea@geopec.it

in considerazione della quale, in esito all'avvenuto espletamento di attività tecnico/professionali rese dal sottoscritto in ambito a disposizione del G.E. del 12.04.2023 poi reiterata con successiva del 19.09.2023, in origine previste a carico dell'eventuale aggiudicatario dei beni e successivamente poste in capo al creditore procedente da parte dello stesso G.E. con sue precedentemente elencate, per il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva posto in Sommariva Perno (CN), Fraz. San Giuseppe n. 55 di cui in mappa a Catasto Terreni al Fg. 20, nn. 939, 941, 1204 e 1205 ed a Catasto Fabbricati o N.C.E.U. al Fg. 20, n. 1204, sub. 11, 13, 14 e 15 ed al Fg. 20, n. 1205, sub. 1 e 2, si può indicare una valutazione resa all'attualità, a corpo e non a misura e nell'ipotesi di trasferire i beni in "unico lotto", pari a circa € 227.600,00 – in lettere Euro duecentoventisettemilaseicento/00 anziché di € 221.000,00 come esposto in sede di elaborato peritale del 12.12.2022.

Si precisa che le detrazioni sopra esposte applicate ai fini della determinazione del valore degli immobili in particolare per quanto concerne le attività rese in riscontro a disposizione del G.E. del 12.04.2023 sono rese al netto dell'I.V.A. di Legge e di oneri previdenziali nonché al netto di altre spese per onorari ed esposti (quali, per esempio viaggi, cancelleria ecc.) come quantificate in sede di "Richiesta di liquidazione parcella" depositata in data 09.11.2023.

Valuti a questo punto il G.E., ai fini di tutelare in fase di vendita sia il creditore procedente che i creditori iscritti e la proprietà esecutata ed anche ai fini del riparto, come procedere alla vendita dei beni pignorati, se come da prospettazione resa al punto 3) di elaborato peritale depositato in telematico in data 12.12.2022 (pertanto ponendo i beni in vendita i beni ad € 221.000,00), oppure se con riferimento alla presente prospettazione (che tiene conto dello stralcio di somme ora poste a carico del creditore procedente – pertanto ponendo i beni in vendita ad € 227.600,00) che si specifica in parte resa in relazione ai contenuti di "Richiesta di liquidazione parcella" depositata dal sottoscritto C.T.U. in allegato ad elaborato integrativo del 09.11.2023 e, pertanto, suscettibile di variazione in esito all'effettiva liquidazione delle somme richieste.

Quanto sopra reso dal sottoscritto nel rispetto delle scadenze già calendarizzate di deposito di seconda relazione integrativa (con termine al 18.12.2023) e di svolgimento di udienza fissata per il 15.01.2024.

Resto a disposizione per eventuali chiarimenti

In fede

Alba (CN), lì 30 novembre 2023

Il C.T.U. Geom. FREA Mario



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO FREA del Geom. FREA Mario - Piazza Cristo Re, 2 - 12051 - ALBA (CN) - c.f. FRE MRA 48H07 A589W
P.Iva 03080200045 - tel. 0173 363997 - e-mail studiofrea@yahoo.it - mario.frea@geopec.it