

TRIBUNALE DI ASTI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 141/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	14
Lotto Unico	14

All'udienza del 16/02/2023, il sottoscritto Arch. Rossi Stefano, con studio in Via F. Caracciolo, 4/10 - 14100 - Asti (AT), email s.rossi@internodieci.it, PEC stefano.rossi5@archiworldpec.it, Tel. 0141 324 292, Fax 0141 18 50 400, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - STRADA BANDIROTTO n. SN, piano Piano T-1 - 2 (Coord. Geografiche: 44° 42' 59" Nord, 7° 53' 3" Est)

porzione di fabbricato ad uso residenziale con pertinenze, sviluppato ai piani terreno, primo e sottotetto, con antistanti porzioni di cortile e giardino esclusivi, e posto auto assegnato in area condominiale, così composto:
al piano terreno, porticato, ingresso soggiorno, camera, bagno e vano scala.
al primo piano, due camere, bagno e due balconi.
al secondo piano locale di sgombero.
la costruzione risulta non ultimata.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - STRADA BANDIROTTO n. SN, piano Piano T-1 - 2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

bene di esclusiva proprietà, libero da ipoteche ad eccezione di ipoteca iscritta ad Alba in data 30/09/2009 ai numeri 1714/10434 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Cherasco, Società Cooperativa a garanzia di finanziamento concesso con atto a rogito notaio Ocleppo in data 16/12/2009 repertorio 16782/5603 registrato a Bra il 28/12/2009 al n°1688/S1T

CONFINI

u.i. mappale 616 sub 8, corsia comune mappale 616 sub 1, u. i. mappale 616 sub 5 e mappale 9 C.T.; posto auto esterno, coerenze rio dell'America, mappale 616 sub 21, cortile mappale 616 sub 1, u.i. mappale 616 sub 19.
(all 8) planimetria catastale

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	124,00 mq	135,00 mq	0,60	81,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

la superficie catastale complessiva è di mq 135 complessiva dei balconi e del portico, è stato dato un coefficiente di 0,60 a seguito dello stato dell'immobile, attualmente al grezzo senza alcun allacciamento alle utenze e privo di serramenti, si è aggiunta l'incidenza condominiale dovuta al posto auto identificato nell'area in prossimità all'abitazione di 10 mq complessivi.

l'u.i. risulta inserita nel complesso residenziale denominato **** Omissis ****

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/11/2011 al 29/06/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 616, Sub. 6 Categoria F3
Dal 29/06/2012 al 25/01/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 616, Sub. 9

		Categoria F3
Dal 29/06/2012 al 04/05/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 616, Sub. 6 Categoria F3
Dal 04/05/2018 al 30/05/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 616, Sub. 9 Categoria A3 Cl.U, Cons. 6 vani Superficie catastale 135 mq Rendita € 176,63

non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione pertanto non ultimato, pertanto va inserito nella categoria F3, come era in origine.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	616	9		A3	U	6 vani	135 mq	176,63 €		
	10	616	20		C6	1		10 mq	20,66 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

non sussiste corrispondenza catastale in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione pertanto non ultimato, pertanto va inserito nella categoria F3, come era in origine.

Il costo medio per la pratica di accatastamento di un immobile già iscritto in Catasto è di circa 500 euro a seconda della complessità della pianta dell'immobile. All'onorario del tecnico bisogna aggiungere i diritti erariali, che vanno da 50 euro a 100 euro per scheda.

si allega:

visura aggiornata (all. 1)

variazione catastale (all. 2)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento è controllata la completezza dei documenti di cui all'articolo 5 6 7, secondo comma, c.p.c.

**** Omissis **** (C.F. **** Omissis ****) nato a **** Omissis **** (Grecia) il **** Omissis **** risulta residente in **** Omissis ****

PATTI

I beni non risultano occupati dall'esecutato, e non risultano contratti di locazione in essere. L'immobile ad oggi risulta inabitabile.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile in esame si presenta in oggi come riportato nella planimetria catastale, confrontata con frutto di misurazioni in sito, come già detto è inabitabile in quanto trovasi allo stato grezzo, privo di serramenti ed utenze, pertanto si ribadisce la necessità di aggiornare la categoria catastale del fabbricato in F3. si allega documentazione fotografica (all.3)

PARTI COMUNI

corsia comune mappale 616 sub 1, adibita a strada privata di accesso alla **** Omissis ****, area adibita a parcheggio individuata in planimetria catastale AS8 (all 4).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato, se non l'uso della strada di accesso alla **** Omissis ****

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio è realizzato con strutture in cemento armato (fondazioni, travi e pilastri) i solai e la copertura sono in laterocemento, ed i tamponamenti in laterizio. L'immobile si sviluppa su tre piani f.t., di cui il terzo privo di luci adibito a sottotetto. Il vano scala di collegamento ai piani è realizzato in struttura in cemento armato. l'immobile risulta al grezzo, quindi non ultimato e non collegato alle utenze, esistono le predisposizioni alla fogna comunale, acquedotto e gas come dichiarato nel verbale di inizio operazioni peritali dall'esecutato. Non sono presenti i serramenti interni ed esterni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/11/2011 al 04/05/2018	**** Omissis ****	costituzione catastale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/11/2011	13563	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/05/2018	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		ZAVATTARO MARINA	04/05/2018	56263	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che l'immobile risulta ancora catastalmente intestato a **** Omissis ****, proprietà 1/1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di CUNEO aggiornate al 31/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca** derivante da CONCESSIONE A TITOLO DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a Cuneo il 08/05/2018

Reg. gen. 3665 - Reg. part. 432

Quota: 1/1

Importo: € 85.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE. LA PREDETTA SOMMA E' STAT EROGATA ALLA PARTE MUTUTATARIA CHE NE HA RILASCIATO AMPIA QUIETANZA CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO. IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO, SIA PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO CHE PER IL PERIODO DI AMMORTAMENTO, E' COSTITUITO DAL DIFFERENZIALE (SPREAD) PARI A +1,7500 PUNTI MAGGIORATO DAL VALORE DEL SEGUENTE PARAMETRO: EURIBOR 6M/360 MEDIA MESE PRECEDENTE ARROTONDATO AI 10/100 SUPERIORI PUBBLICATO IL PRIMO GIORNO DEL MESE E VALIDO PER TUTTO IL MESE SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" OVVERO, IN DIFETTO DI PUBBLICAZIONE COMUNICATO DALL'ATIC (AD OGGI PARI A - 0,270%); PERTANTO AD OGGI, IL TASSO DI INTERESSE NOMINALE ANNUO E' PARI AL 1,7500%. IL TASSO COSI' DETERMINATO POTRA' ESSERE MODIFICATO IN RELAZIONE ALLA MISURA DEL PARAMETRO SCELTO COME RIFERIMENTO IN ESSERE ALLA DATA DI SCADENZA DI CIASCUNA RATA DI AMMORTAMENTO, E CON DECORRENZA A FAR TEMPO DALLA DATA DI INIZIO DELLA SUCCESSIVA RATA DI AMMORTAMENTO; ALLE VARIAZIONI DEL PARAMETRO CORRISPONDE LA VARIAZIONE DELLA COMPONENTE INTERESSI DELLA RATA DOVUTA. PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI SI FA RIFERIMENTO ALL'ANNO COMMERCIALE. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE IL TASSO VARIABILE INDICIZZATO COSTITUITO DAL DIFFERENZIALE MAGGIORATO DAL VALORE DEL PARAMETRO SCELTO COME RIFERIMENTO, NON POTRA' IN OGNI CASO ESSERE INFERIORE ALLO SPREAD, ANCHE QUALORA IL VALORE DEL PREDETTO PARAMETRO SCELTO COME RIFERIMENTO DOVESSE SCENDERE AL DI SOTTO DELLO ZERO. IN TUTTI I CASI IN CUI SIANO DOVUTI AI SENSI DEL PRESENTE CONTRATTO, GLI INTERESSI DI MORA SONO DETERMINATI APPLICANDO AL TASSO CONTRATTUALE VIGENTE AL MOMENTO DELLA MORA UNA MAGGIORAZIONE PARI A 2 PUNTI PERCENTUALI, E SARANNO CALCOLATI IN BASE ALL'ANNO CIVILE DI 365 GIORNI. IN PARTICOLARE, LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, SU TUTTE LE SOMME NON PAGATE ALLE RISPETTIVE SCADENZE, L'INTERESSE DI MORA, A DECORRERE DAL GIORNO DELLA SCADENZA FINO A QUELLO DELL'EFFETTIVO PAGAMENTO, E COMUNQUE ENTRO IL LIMITE DI CUI ALLE DISPOSIZIONI VIGENTI IN MATERIA DI USURA. IL VALORE DEL TASSO DI MORA AL MOMENTO DELLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO E' PARI A 3,75%. LA PARTE MUTUATARIA SI E' RICONOSCIUTA IN DEBITO A TITOLO DI MUTUO VERSO LA BANCA MUTUANTE DELLA SOMMA DI EURO 85.000,00 E SI E' OBBLIGATA A RESTITUIRLA NEL TERMINE DI MESI 300 MEDIANTE IL PAGAMENTO, PRESSO LA SEDE DELLA BANCA MUTUANTE O PRESSO UNA QUALSIASI DELLE SUE FILIALI, DI NUMERO 300 RATE MENSILI POSTICIPATE, CON DECORRENZA A PARTIRE DAL 1 GIUGNO 2018 ATTUALMENTE DELL'IMPORTO DI EURO 352,53, TUTTE COMPRENSIVE DI QUOTA CAPITALE, QUOTA INTERESSI ATTUALMENTE PARI AL 1,75% IN RAGIONE D'ANNO E SPESE INCASSO RATA.

- **ATTO NOTARILE PUBBLICO** derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Iscritto a BRA il 08/05/2018

Reg. gen. 3665 - Reg. part. 432

Quota: 1/1

Importo: € 170.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 85.000,00

Spese: € 75.437,50

Interessi: € 9.562,50

Percentuale interessi: 1,75 %

Rogante: ZAVATTARO MARINA

Data: 04/05/2018

N° repertorio: 56264

N° raccolta: 14509

Trascrizioni

- ATTO NOTARILE PUBBLICO**

Trascritto a Cuneo il 08/05/2018

Reg. gen. 3664 - Reg. part. 2827

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: LE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA VENDITA FANNO PARTE DI MAGGIOR COMPLESSO DENOMINATO "RESIDENZA BANDIROTTO". RISULTANO BENI COMUNI NON CENSIBILI LE SEGUENTI UNITA' RILEVATE PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE, UFFICIO PROVINCIALE DI CUNEO-TERRITORIO, SERVIZIO CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI POCAPAGLIA COSI' COME SEGUE: - FOGLIO 10 N. 616 SUB. 1 - PIANO: T - (STRADA DI ACCESSO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI); - FOGLIO 10 N. 616 SUB. 11 - PIANO:T - (AREA VERDE-PARCHEGGIO COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI). LA PORZIONE DI FABBRICATO OGGETTO DELLA VENDITA E'TUTT'ORA IN CORSO DI COSTRUZIONE, MANCANDO ANCORA LA CALDAIA, I TERMOSIFONI, I PAVIMENTI ED I SERRAMENTI; LA PARTE ACQUIRENTE COMUNQUE HA DICHIARATO CHE PROVVEDERA' DIRETTAMENTE A SUA ESCLUSIVA CURA E SPESE AD ULTIMARE I LAVORI ED A PRODURRE LE RELATIVE DICHIARAZIONI E RELATIVE RICHIESTE AL COMUNE DI POCAPAGLIA. SI SONO INTESE QUI RICHIAMATE ED ACCETTATE LE CLAUSOLE, PATTI E CONDIZIONI DI CUI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA STIPULATA CON IL COMUNE DI POCAPAGLIA CON ATTO A ROGITO NOTAIO BERGESIO IN DATA 21 APRILE 2009, REP. 2276/1306 TRASCRIITTA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO - UFFICIO PROVINCIALE DI CUNEO - SERVIZIO DI PUBBLICITA'IMMOBILIARE - SEZ. DISTACCATA DI ALBA IN DATA 4 MAGGIO 2009 AI NUMERI 2565/3455 - I CUI ONERI ED OBBLIGHI IVI CONTENUTI SONO STATI TRASMESSI (PRO QUOTA DI SPETTANZA) ALLA PARTE ACQUIRENTE CHE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCKERLI E DI ACCETTARLI ANCHE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.1341 C.C.ASSUMENDOLI A PROPRIO CARICO ED OBBLIGANDOSI AD OSSERVARLI ED FARLI OSSERVARE PER SE', SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA A QUALSIASI TITOLO. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO PERTANTO DI ASSUMERE QUALSIASI OBBLIGAZIONE - COMPRESO IL COMPLETAMENTO DI TUTTE LE OPERE DI URBANIZZAZIONE - DERIVANTE DALLA SUDDETTA CONVENZIONE NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI POCAPAGLIA ANCHE NEL CASO VENISSE RICHIESTA DEL PAGAMENTO DI ONERI AGGIUNTIVI E DI QUALUNQUE SOMMA AD ESSA INERENTE. SI SONO INTESE COSTITUITE FRA TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI ERETTE ED ERIGENDE DEL COMPLESSO "RESIDENZA BANDIROTTO" LE EVENTUALI SERVITU' DI LUCI, VEDUTE, PROSPETTI, ATTRAVERSAMENTO DI CAVI, TUBAZIONI AD USO RETE FOGNARIA, ELETTRICA, GAS, TELEFONO ECC..., QUALI E QUANTE SONO STATE E POTRANNO ESSERE POSTE IN ESSERE, ANCHE SE A DISTANZA NON LEGALE; LE SPESE DI MANUTENZIONE E GESTIONE DI TUTTI GLI ENTI COMUNI (IVI COMPRESI I CANCELLI AUTOMATIZZATI DI ACCESSO) E DI TUTTI GLI IMPIANTI E TUBAZIONI SOPRADESCRITTI (AD ULTIMAZIONE DEL TUTTO), SARANNO A CARICO COMUNE DI TUTTI GLI UTENTI, MENTRE SARANNO A CARICO DEI SINGOLI LE TUBAZIONI PRIVATE E I VARI COLLEGAMENTI



CHE SI DIPARTONO DALLE CONDUTTURE PRINCIPALI E COMUNI. PER OGNI ULTERIORE CONDIZIONE O PATTUIZIONE SI FA AMPIO RIFERIMENTO AL TITOLO.

• **ATTO GIUDIZIARIO**

Trascritto a ASTI il 13/07/2022

Reg. gen. 6759 - Reg. part. 5254

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

si allega visura ipotecaria (all 5).

NORMATIVA URBANISTICA

L'area in cui insiste l'immobile della presente consulenza ricade in "area residenziale di completamento Borgata America dei Boschi" del Piano Urbanistico Comunale, Variante Parziale n°18 pubblicata il 12/08/2020, normata dall'art 7 delle NTA- Trattandosi di bene immobile non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta inagibile, in quanto non ultimato.

In data 04/05/2023 a seguito di richiesta accesso agli atti (all 7) il sottoscritto prendeva visione delle pratiche presenti in archivio comunale trasmesse in data 16/06/2023 dal responsabile UTC allo scrivente ctu.

- permesso di costruire n°13/2010 (all 6).

Non risultano ulteriori pratiche edilizie agli atti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'elaborato allegato all'ultima concessione edilizia è rispondente con lo stato dei luoghi ad eccezione di un muro presente nel bagno dell'appartamento, sicuramente realizzato insieme a tutto il caseggiato (v. all. 1 - rilievo attuale). Per la regolarizzazione di tale opere è necessaria la presentazione presso gli uffici competenti di una regolarizzazione opere interne eseguite ante 17/03/85 e tra il 17/03/85 e il 31/12/04 - art. 22 L.R.

16/08 - il costo della pratica è stimabile in € 1.000,00, comprensivo di diritti di segreteria e compenso tecnico. Per quanto attiene gli impianti gli stessi non risultano a norma. I costi di adeguamento comprese di opere murarie potrebbero ammontare a circa € 10.000,00.

La sottoscritta ha redatto ed allega l'attestato di prestazione energetica n. 39695/2018 (v. all. 15).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non si è a conoscenza di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - STRADA BANDIROTTO n. SN, piano Piano T-1 - 2 porzione di fabbricato ad uso residenziale con pertinenze, sviluppato ai piani terreno, primo e sottotetto, con antistanti porzioni di cortile e giardino esclusivi, e posto auto assegnato in area condominiale, così composto: al piano terreno, porticato, ingresso soggiorno, camera, bagno e vano scala. al primo piano, due camere, bagno e due balconi. al secondo piano locale di sgombero. la costruzione risulta non ultimata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 616, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 10, Part. 616, Sub. 20, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 49.450,50

il sottoscritto a seguito di comunicazione trasmessa via pec in data 08.05.2023 (all 9) esegui sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia in data 16.05.2023 (all 10).

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda, nonché dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima.

A tali considerazioni si deve prendere atto che l'immobile risulta non ultimato, privo di urbanizzazioni non sono infatti presenti finiture impianti e utenze pertanto non è agibile.

L'immobile viene comunque stimato con riferimento a dati tabellari desunti dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, corretti e rielaborati sulla base di indicazioni di riviste specializzate di settore, delle conoscenze dirette e valutazioni dello scrivente perito e di informazioni assunte presso operatori del settore dell'intermediazione immobiliare operanti nella provincia di Cuneo, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del Territorio indica per immobili residenziali siti in area suburbana nel comune di Pocapaglia al secondo semestre dell'anno 2022 valori oscillanti tra 740 e 1100 euro al metro quadrato, considerato che il fabbricato non è ultimato è possibile considerare il valore tabellare minimo ridotto del 25% per le considerazioni espresse.

Il probabile valore commerciale unitario è così determinato in euro 555/mq, ottenendo così il più probabile valore commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Pocapaglia (CN) - STRADA BANDIROTTO n. SN, piano Piano T-1 - 2	89,10 mq	555,00 €/mq	€ 49.450,50	100,00%	€ 49.450,50
				Valore di stima:	€ 49.450,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Asti, li 03/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Rossi Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale (Aggiornamento al 17/05/2023)
- ✓ N° 2 Altri allegati - variazione catastale (Aggiornamento al 03/07/2023)
- ✓ N° 3 Foto - documentazione fotografica (Aggiornamento al 16/05/2023)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - planimetria catastale di insieme (Aggiornamento al 06/09/2019)
- ✓ N° 5 Altri allegati - visure ipotecarie (Aggiornamento al 28/06/2023)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - pratica edilizia a seguito accesso atti comune (Aggiornamento al 16/07/2023)
- ✓ N° 7 Altri allegati - accesso agli atti- richiesta (Aggiornamento al 05/05/2023)
- ✓ N° 8 Planimetrie catastali - estratto planimetrico (Aggiornamento al 10/10/2022)
- ✓ N° 9 Altri allegati - comunicazione operazioni peritali (Aggiornamento al 16/05/2023)





✓ N° 10 Altri allegati - verbale sopralluogo (Aggiornamento al 16/05/2023)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pocapaglia (CN) - STRADA BANDIROTTO n. SN, piano Piano T-1 - 2 porzione di fabbricato ad uso residenziale con pertinenze, sviluppato ai piani terreno, primo e sottotetto, con antistanti porzioni di cortile e giardino esclusivi, e posto auto assegnato in area condominiale, così composto: al piano terreno, porticato, ingresso soggiorno, camera, bagno e vano scala. al primo piano, due camere, bagno e due balconi. al secondo piano locale di sgombero. la costruzione risulta non ultimata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 616, Sub. 9, Categoria A3 - Fg. 10, Part. 616, Sub. 20, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'area in cui insiste l'immobile della presente consulenza ricade in "area residenziale di completamento Borgata America dei Boschi" del Piano Urbanistico Comunale, Variante Parziale n°18 pubblicata il 12/08/2020, normata dall'art 7 delle NTA- Trattandosi di bene immobile non è stato necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

