



ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 159/2023



TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. (n/anno) 159/2023



Promossa da



CREDITORE PROCEDENTE

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. Sede di ASTI- Piazza della Liberta' 23



C.F. 00060550050 (richiedente Avv Marco Scassa Via XX Settembre 105 Asti)



contro

DEBITORE

ASTE GIUDIZIARIE *****



GIUDICE DELL' ESECUZIONE: dott. Paola Amisano



C.T.U.: ing. Marco Allegretti



1

dott. ing. Marco

Allegretti - 14100 Asti, Viale partigiani 7



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

Firmato Da: ALLEGRETTI MARCO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 730ecf9f5170bf1



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Allegretti Ing. Marco con studio in Asti Viale Partigiani, 17, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Asti al numero di posizione A 614 , in data 27/08/2024 veniva nominato perito estimatore per l'Esecuzione Immobiliare n° 159/2023 promossa con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la CCRRII di Casale Monferrato in data 15/09/2023 al Reg. Gen. 4642. Reg. Part.3832 dalla Cassa di Risparmio di Asti **S.P.A.- rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Scassa del Foro di Asti.**

All'udienza del 27/08/2024, innanzi al Giudice dell'Esecuzione Dott. Paola Amisano, previo giuramento di rito, allo scrivente veniva affidato l'incarico descritto nel verbale d'udienza di cui all'**Allegato 1.**

Di seguito puntualmente si descriverà lo svolgimento di ciascuna delle attività affidate dal Giudice al perito stimatore.

1)prenda contatti con il custode per organizzare il primo accesso all'immobile, che dovrà avvenire prontamente, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'indirizzo del debitore risultante in atti, con invito a consentire la visita dell'immobile; provveda ad avvertire il GE in caso di impossibilità di accesso.

In data 10/10/2024, previa comunicazione telefonica, veniva effettuato alla presenza costante dell'IGV dottor Scaglia e di un suo collaboratore Allegretti Giuseppe un sopralluogo presso l'immobile sito in Via Garibaldi 79/4 in Grana Monferrato (AT). Nel corso del sopralluogo sono stati effettuati rilievi dei locali e scattate numerose fotografie allegate alla presente perizia di stima.

2)esamini l'atto di pignoramento e la completezza/regolarità della documentazione ipo-catastale / relazione notarile sostitutiva depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente gli atti mancanti o inidonei e l'eventuale non corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati presenti in catasto e nei registri immobiliari; verifichi continuità trascrizioni, acquisisca atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti); predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (es., ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento ecc.); acquisisca ove non depositate le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene; dica se debba sopperire a dimissioni fiscalmente rilevanti e i relativi costi;

E' presente l'atto di pignoramento immobiliare, è stata verificata la regolarità ipo-catastale, sono stati acquisiti nota di trascrizione provenienza ultraventennale **allegato 2**, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli di ipoteca volontaria e di pignoramento **allegato 3**, nota di trascrizione pignoramento a favore della Cassa di Risparmio di Asti **allegato 4**, mappe censuarie del vigente PRGC Comunale e di mappa per la corretta individuazione del fabbricato **allegato 5**.

3) *provveda, nel suo elaborato a:*

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) *identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguarda **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)*

*e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria)*

a tal fine provvederà a acquisire:

- *certificato di stato civile del/gli esecutato/i e:*

- *qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;*

*qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

1.5*verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Grana, Corso Garibaldi n° 79/4 con accesso pedonale e carraio attraverso i mappali censiti sul foglio 5 mappale 245 e 246.

Il fabbricato prevalentemente a destinazione residenziale confina, come meglio raffigurato sull'estratto di mappa, alle coerenze con i mappali 245, 241, 240,250, 253, 251. Il fabbricato è attestato su due piani fuori terra, oltre al piano interrato, e i dati identificativi all'ente urbano sono i seguenti:

Foglio 5 particella 243 sub 1 categoria C/6 classe U consistenza 16mq

Foglio 5 particella 243 sub 2 categoria A/4 classe 2 consistenza 5,5 vani

Foglio 5 particella 243 sub 3 categoria F/4 p.T-1 in corso di definizione non presente sulla planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio in data 12/12/1992

Foglio 5 particella 243 sub 4 bene comune non censibile non presente sulla planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio in data 12/12/1992

Foglio 5 particella 243 Catasto Terreni di are cinque centiare dieci, come da visura Catasto Terreni L'immobile è in comproprietà dei signori ***** e in comunione legale tra i coniugi, come da atto di acquisto repertorio 4578, raccolta 3.482, registrato in il 07/07/2014 al n° 1533 S.1T

Alla presente perizia tecnica sono allegati: certificato di Stato Civile e Certificato di matrimonio **allegato 6**

In base alle verifiche effettuate presso il Catasto del Territorio di Asti, è emerso che esiste corrispondenza fra atto di pignoramento, nota di trascrizione e planimetrie catastali.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) fornire una breve **descrizione complessiva e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;**

b) **descrivere brevemente la posizione del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;**

c) **acquisire CDU, copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;**

d) **acquisire copia del certificato di idoneità statica ove presente;**

e) *acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti all'interno degli edifici ove presente;*

f) *corredare la stima di un adeguato numero di fotografie dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.*

Punto a)

Il fabbricato in base al sopralluogo effettuato in data 10/10/2024 risulta abbandonato da molti anni presenta stato di alto degrado, difficilmente ispezionabile causa presenza di macerie, materiale di ogni genere e locali pericolanti. Facendo una attenta analisi fra le planimetrie catastali, estratto di mappa e i rilievi del sopralluogo è emerso che alcuni locali censiti come F/4 sulle mappe di impianto, foglio 5 mappale 243 sub 3 e sub 4 come da visura catastale del 23/10/2024 è emerso che dette unità sono definite in corso di definizione e quindi non reperibili a livello catastale in quanto non obbligatorie alla data di presentazione delle planimetrie medesime del 12/12/1992. Fatta questa premessa, viene data per quanto possibile una descrizione dei locali ispezionati nel corso del sopralluogo e come meglio rappresentato sull'elaborato tecnico allegato. E' importante ribadire che alcuni locali soprattutto il piano interrato e parte dei locali del piano terra risultano inaccessibili, come meglio raffigurato sulla documentazione fotografica, per la consistente presenza di masserizie, di macerie e di rifiuti di ogni genere soprattutto nei locali in corso di definizione, soprattutto per quanto riguarda il locale di sgombero contrassegnato con il n° 4 al piano terra.

L'immobile prevalentemente a destinazione residenziale risulta costituito da piano interrato, piano terra e piano primo.

La struttura portante verticale è costituita in muratura in parte in mattoni pieni intonacati e in minima parte facciata non ispezionabile lato ovest in laterizio forato Poroton non intonacato.

I solai di piano sono costituiti prevalentemente in voltine di mattoni e putrelle, in minima parte in latero cemento, mentre il solaio soprastante il locale 4 del piano terra risulta costituito da travi in legno e assito in legno pericolante e in cattivo stato di conservazione. La copertura è costituita da struttura portante in legno e manto di copertura in coppi.

Locali piano interrato

Al piano interrato sotto ai locali 1 e 2 (cucina e tinello) è presente una cantina con accesso direttamente dal cortile interno lato ovest con superficie utile pari a mq 40,60

Sempre al piano interrato sotto al locale di sgombero 4, lato ovest è presente un locale di

sgombero non accessibile e non accatastato in quanto facente parte della categoria F/4 avente altezza di circa m 1,90.

Locali piano terra

locale cucina, un tinello, un disimpegno, due locali inaccessibili di sgombero pericolanti, un bagno, un sottoscala, un atrio coperto e un box.

Le superfici lorde dei locali 1, 2, 3 risultano pari a mq 78,5

locali di sgombero pericolanti pari a mq 62,5 (misura approssimata a causa della difficoltà di accesso) .

Locale piano primo

Due camere da letto, un disimpegno, un terrazzo, un bagno e un locale di sgombero a nudo tetto.

Il piano terra ed il piano primo sono collegati fra di loro per mezzo di una scala interna, mentre la cantina presenta accesso per mezzo di una scala esterna ubicata nel cortile lato ovest. Si intravede come riportato sulla planimetria allegata anche una scala parzialmente crollata inaccessibile che collega il locale di sgombero 4 del piano terra con il piano primo. Sempre nel locale di sgombero 4 piano terra s'intravede un muro interno crollato.

Le superfici lorde locali 1, 2, 3e bagno : 63,8 mq

locale di sgombero a nudo tetto 37,6 mq

terrazzo mq: 14,25mq.

Alla luce di quanto sopra, è possibile dichiarare, come riportato sull'elaborato tecnico **allegato 10**, che una parte dei locali residenziali contrassegnati al piano terra con i numeri 1,2, 3, 5 seppur fatiscenti e abbandonati presentano un discreto stato conservazione e di stabilità, mentre i locali al piano terra contrassegnati con il numero 4 risultano inaccessibili, pericolanti e muri parzialmente demoliti.

I serramenti delle pareti finestrate, come pure le persiane e gli scuri presentano cattivo stato di conservazione. Gli impianti elettrici necessitano di radicale manutenzione, per quanto concerne l'impianto termico è stata rilevata la presenza di radiatori con valvole termostatiche nei locali residenziali, mentre non è stato possibile risalire alla presenza del generatore di calore . Il locale cucina risulta provvisto di caminetto per il riscaldamento.

Punto b

Il fabbricato risulta ubicato, come meglio raffigurato sulla planimetria del vigente PRGC, fuori dalla perimetrazione del centro storico. Risulta comodamente servito dai mezzi pubblici (bus) che collegano il paese di Grana con la città di Asti. Inoltre, il fabbricato è ubicato nelle vicinanze del Municipio, del Bar, della Farmacia, della Parrochia, etc.

Punto c

In data 22/10/2024 presso l'ufficio tecnico del comune di Grana, previa comunicazione scritta fatta via pec in data 18/10/2024, sono state acquisite informazioni in merito all'immobile oggetto di studio e precisamente:

- a) non esiste CDU in quanto trattasi di area pertinenziale all'immobile oggetto di perizia
- b) non viene redatta APE, come richiesto dal quesito del signor Giudice. La vecchia certificazione APE è allegata all'atto di compravendita
- c) non è stato reperito nessun certificato di idoneità statica presso l'ufficio tecnico del Comune di Grana
- d) la perizia è corredata di documentazione fotografica **allegato 7**.

3. STATO OCCUPATIVO

riferire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Nel corso del sopralluogo è stato possibile verificare che l'immobile risulta disabitato da numerosi anni. A scopo prudenziale è stata inviata in data 18/10/2024 una pec all'A.d. E. di Asti sono stati fatti anche sopralluoghi sempre presso gli uffici dell'A.d.E ma non sono emersi contratti di locazione registrati.

4. PROVENIENZA

a) indicare gli estremi dell'atto di provenienza (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

b) in caso di acquisto a titolo ereditario evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

b) indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

E' stato acquisito l'atto di provenienza Repertorio n° 4.578, Raccolta n° 3.482 , Registrato a Casale Monferrato in data 07//07/2024, **allegato 8** alla presente perizia.

Per quanto riguarda i passaggi di proprietà del bene pignorato, si fa riferimento alla nota di trascrizione ultraventennale relativamente all'unità negoziale n° 1 allegato 2, data di morte di ***** del 07/07/2003 e successivi eredi *****
Luca per la quota di 1/3 indivisa.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali (es. fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;*
verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Punto 5.1

Dalle verifiche effettuate sulle norme del vigente P.R.G.C e come riferito dal tecnico Comunale nel corso del sopralluogo in data 22/10/2024 sul fabbricato oggetto di perizia, foglio 5 particella 243 gravano i seguenti vincoli :

- 1) vincolo fascia di tutela strada dei vini
- 2) Galassino strada Vini
- 3) vincolo di pericolosità geomorfologica Classe II

Punto 5.2

Dalle note di trascrizioni reperite presso gli uffici del Catasto di Asti, in data 18/10/2024, non sono presenti altre ipoteche o sentenze di fallimento.

Punto 5.3

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile non risulta inserito in condominio

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

- a) *la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità*

urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;

• in caso di opere abusive verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e il ripristino;

• in caso di presenza di istanze di condono indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Pagina 9

• ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Nel corso dell'incontro con il tecnico Comunale in data 22/10/2024, in merito al fabbricato oggetto di stima è emerso quanto segue:

a) regolarità edilizia

Non esistono agli atti del Comune progetti, permessi edilizi riconducibili al fabbricato oggetto di stima. Esistono come riferito al precedente capoverso 5 i vincoli:

1) fascia di tutela strada dei vini

2) Galassino strada Vini

3) vincolo di pericolosità geomorfologica Classe II

b) agibilità del locale

Non è stata reperita nessuna agibilità del fabbricato

c) vincoli tesi ad espropriazione

Non esistono vincoli tesi all'espropriazione

d) opere abusive

Non avendo reperito nessun progetto presso l'ufficio tecnico del Comune di Grana, non è possibile risalire ad eventuali opere abusive realizzate sul fabbricato. Come conferma di esistenza del fabbricato fanno fede le sole planimetrie catastali del 12/12/1992 **allegato 9** e ai rilievi riportati sull'elaborato tecnico **allegato 10** presente nella perizia di stima.

Non sono state reperite istanze di sanatoria o di condono edilizio.

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

Le superfici commerciali dei locali rilevate nel corso del sopralluogo dei vari locali al piano terra sono le seguenti:

PIANO TERRA

locale 1 Cucina: 39,5 mq - h=m 2,55

locale 2 tinello : 25,3 mq - h=m 2,42

locale 3 bagno e disimpegno : 13,7 mq h=m 2,42

locali 4 magazzino : 62,5 mq h=m 2,30 locale pericolante inaccessibile

locale 5 magazzino box:19,8 mq - h=m 2,50

ingresso cortile coperto : 15 mq

Le superfici commerciali rilevate nel corso del sopralluogo dei vari locali al piano primo sono le seguenti:

PIANO PRIMO

locale 1 camera letto : 17,6 mq - h= 2,45 m

locale 2 disimpegno: 12,4 mq - h= 2,45 m

locale 3 camera letto : 23 mq - h= 2,45 m

locale bagno e disimpegno : 10,8 mq - h= 2,45 m

locale 4 magazzino a nudo tetto : 37,6 mq hm = 4,45 m

locale terrazzo : 14,25 mq

Le superfici commerciali rilevate nel corso del sopralluogo dei vari locali al piano interrato sono le seguenti:

PIANO INTERRATO

locale 1 cantina : 58 mq hm= 3,10 m

locale magazzino interrato sotto locale 4 piano terra : locale pericolante inaccessibile h=1,90m

CORTILE = 510 (superficie particella catastale) – 175,8 mq (superficie abitazione) = 334,2 mq

La superficie commerciale viene così valutata

Superficie netta calpestabile: 100% della superficie

Muri perimetrali fino allo spessore di 50 cm: 100% della superficie

Muri perimetrali comuni fino a 25 cm: 50% della superficie

Box: 50% della superficie

Portici e patii : 35% della superficie

Cantine e soffitti: 20% della superficie

Terrazzi e logge: 35% della superficie

Cortile/Gerbido: 10% fino a 25 mq – oltre a 25 mq: 2%

Superficie commerciale

$(39,5 + 25,3 + 13,7 + 17,6 + 12,4 + 23 + 10,8) \times 100\% = 142,3 \text{ mq}$

Magazzino box : $19,8 \times 50\% = 9,9 \text{ mq}$

Ingresso cortile coperto : $15 \times 35\% = 5,25 \text{ mq}$

Magazzino : $37,6 \times 20\% = 7,52 \text{ mq}$

Terrazzo : $14,25 \times 35\% = 4,98$

TOTALE = 169,95 mq. Approssimato a mq 170

Cortile/Gerbido: $25 \times 10\% + 309,2 \times 2\% = 8,68 \text{ mq}$

Nella consistenza dell'immobile non sono computate le superfici dei locali pericolanti del locale 4 di sgombero al piano terra, del sottostante magazzino interrato inaccessibile di altezza pari a m 1,90. Anche la porzione di cortile/gerbido non viene computata nella stima a causa delle difficoltà di accesso e di utilizzo.

9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie

commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

● spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,

● bonifiche da eventuali rifiuti,

● stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),

● eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.

● vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

d) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

Punto a

Si procede alla stima dell'immobile utilizzando i seguenti criteri:

1) Stima sintetica elaborata in accordo con Agenzie Immobiliari presenti nelle zone limitrofe all'immobile oggetto di perizia.

Quotazioni immobiliari nel comune di: Grana Monferrato

Periodo di riferimento: Settembre 2024.

Vendita = 411 €/m²

Il valore di mercato dell'immobile risulta pari a € 411 * mq 170 = € 69.870,00

Diconsi (euro sessantanovemilaottocentosettanta/00)

2) Stima analitica secondo i dati forniti dall'Osservatorio del mercato Immobiliare in seno

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato	Valore Mercato (€/mq)	Superficie (L/N)	Valori Locazione e(€/mq x mese)	Superfici e(L/N)
a	conservativo				
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	410	610	L 1,2	1,3 L

La stima analitica dell'immobile ammonta a : €410*mq170= €69.700,00

Diconsi (euro sessantanovemilasettecento/00)

Criticità immobile

Le criticità e costi presenti sul presente immobile sono così riassumibili :

- 1) costi per la ristrutturazione e consolidamento della porzione di fabbricato pericolante non agibile
- 2) criticità a causa di accesso all'immobile da passo carraio e da corte comune
- 3) costi eccessivi per lo sgombero dei materiali e delle macerie presenti all'interno dei locali
- 4) costi di manutenzione/ristrutturazione nel rispetto delle norme CEI/UNI sia edili sia impiantistiche (elettrici, termici) per l'utilizzo dei locali non pericolanti
- 5) criticità dovute alle altezze dei locali inferiori a m 2,70, così come previsto dal DM 5/07/1975
- 6) spese tecnico amministrative per l'utilizzo integrale dell'immobile

Alla luce di quanto sopra e tenuto conto delle informazioni acquisite sul territorio un prezzo equo dell'immobile può essere stimato su circa il 50 % del valore commerciale e quindi :

€69.700*50 %= € 34.850,00 arrotondabile a 35.000,00 (euro trentacinquemila/00).

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione

Non esistono canoni di locazione in corso. Inoltre è stata fatta richiesta all'AdE via pec in data 18/10/2024.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità

Non esistono giudizi di divisibilità

Allegati alla presente perizia di stima

ALL-1: NOMINA E ACCETTAZIONE CTU ING. MARCO ALLEGRETTI

ALL-2: NOTA DI TRASCRIZIONE PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

ALL-3: L'ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI DI IPOTECA VOLONTARIA E DI PIGNORAMENTO

ALL.4: NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO A FAVORE DELLA CASSA DI RISPARMIO DI ASTI

ALL.5: MAPPE CENSUARIE DEL VIGENTE PRGC COMUNALE E DI MAPPA PER LA CORRETTA INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO

ALL.6: CERTIFICATO DI STATO CIVILE E CERTIFICATO DI MATRIMONIO

ALL.7: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALL.8: ATTO DI PROVENIENZA

ALL.9: PLANIMETRIE CATASTALI DEL 12/12/1992

ALL.10: ELABORATO GRAFICO

Asti, 28/10/2024

Il CTU

Ing. Marco Allegretti

