



# TRIBUNALE ORDINARIO di ASTI

Consulenza Tecnica d'Ufficio **integrativa** nell'Esecuzione Immobiliare N. 40/2022

## CREDITORE PROCEDENTE

ASTE GIUDIZIARIE  
xxx (xxx)  
PEC: xxx



## CUSTODE

xxx (xxx)  
PEC: xxx



## DEBITORE

xxx (xxx)  
PEC: xxx



## PERITO STIMATORE

Geom. Massimiliano FANTINO – Asti, Via Emanuele Filiberto n. 2

-----\*-----



Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO

[www.studiofantino.it](http://www.studiofantino.it)



e-mail: [massimiliano.fantino@gmail.com](mailto:massimiliano.fantino@gmail.com) - sito web: <http://www.studiofantino.it>





Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di Asti Dr. Giuseppe AMOROSO.

Con Ordinanza del 06/09/2024 ed Ordinanza di precisazione del 10/09/2024, la S.V.I. chiedeva al sottoscritto, **Geom. Massimiliano FANTINO**, con Studio Tecnico in Asti, Via Emanuele Filiberto n. 2 – iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti al n. 933 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Asti, già Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 40/2022 – qualora l'immobile di cui al **LOTTO 2** risultasse disabitato, di provvedere, entro il termine di 60 giorni (entro il 06/11/2024), al deposito di una nota integrativa alla relazione peritale, comprendente una nuova stima dell'immobile di cui al **LOTTO 2**, che tenesse conto del suo attuale stato di utilizzo e conservazione.

### STATO DI UTILIZZO

Dalle informazioni ottenute dal Sig. Xxx XXX, dell'Istituto Vendite Giudiziarie, in qualità di Custode, è emerso che l'occupante dell'appartamento facente parte del **LOTTO 2**, Sig. Guido Xxx XXX, è deceduto, e che l'immobile è stato rilasciato, risultando ora disabitato. Le chiavi dell'immobile sono attualmente detenute esclusivamente dal Custode (vedere processo verbale operazioni di Consulenza Tecnica del 01-10-2024 - ALLEGATO N.17).

### STATO DI CONSERVAZIONE

Come evidenziato dalle riprese fotografiche allegate alla presente con l'ALLEGATO N.18, lo stato di conservazione dell'immobile, rispetto a quanto riscontrato dal sottoscritto C.T.U. nel precedente sopralluogo durante la prima perizia, risulta pressoché invariato.





## NUOVA STIMA

Tenuto conto di quanto sopra riportato e del "*rapporto di valutazione - e principi generali considerati nella stima*" fascicolato nella precedente perizia con l'ALLEGATO N.16, dal quale emerge anche il criterio adottato e l'analitica descrizione della letteratura di riferimento, si è proceduto alle opportune decurtazioni sul prezzo stimato, considerando adeguamenti e correzioni relativi allo stato d'uso, di manutenzione e di possesso. È altresì inclusa la riduzione del valore di mercato dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

**Si riporta di seguito l'aggiornamento della sintesi della stima:**



## LOTTO 2

### APPARTAMENTO CON LOCALI ACCESSORI

**Il compendio immobiliare è costituito dai seguenti immobili siti in Asti**

**(AT), Via Angelo Brofferio n.165:**

**Appartamento al piano primo con locali accessori al piano terreno** facenti parte di un vecchio fabbricato urbano di tipo plurifamiliare avente accesso carraio e pedonale da Via Angelo Brofferio (accesso pedonale dal civico n.165 ed accesso carraio e pedonale dal civico n.61) elevantesi in due piani fuori terra oltre ad un piano interrato così composti:

– **appartamento al piano primo (Sub.19)** con ingresso dal vano scala comune: camera, cucina, bagno e balcone (vedere ALLEGATO N. 3.1 fascicolato nella precedente perizia - planimetrie di rilievo piano primo);





– **locale cantina al piano terreno (Sub.18)** con ingresso dal corridoio su mappale 1482: cantina (vedere ALLEGATO N. 3.3 fascicolato nella precedente perizia - planimetrie di rilievo piano scantinato);

– **locale di deposito (Sub.23)** con ingresso dalla corte (vedere ALLEGATO N. 3.2 fascicolato nella precedente perizia - planimetrie di rilievo piano terra).



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
immobili siti in Asti (AT) Via Angelo Brofferio 165  
**LOTTO 2**

dati catastali **Catasto Fabbricati Comune di Asti Foglio AT/77 particella 818**

**sub. 19**, cat. A/2 (abitazione), classe 3, di vani 2,5, (superficie catastale 51 mq escluse aree scoperte 49 mq) rendita di Euro 232,41

**sub. 18**, cat. C/2 (cantina), classe 1, di mq 11, (superficie catastale 16 mq) rendita di Euro 19,88

**sub. 23**, cat. C/2 (locale di deposito), classe 2, di mq 5, (superficie catastale 7 mq) rendita di Euro 10,59

1	• sup. comm. <b>locali abitativi p.primo (sub.19):</b>	mq	49				
	• valutazione:	mq.	49 x € / mq.	900 = €	44'100.00		
2	• sup. comm. <b>balconi p.primo (sub.19):</b>	mq	7				
	• valutazione:	mq.	7 x € / mq.	270 = €	1'890.00		
3	• sup. comm. <b>locale di deposito p.terra (sub.23):</b>	mq	7				
	• valutazione:	mq.	7 x € / mq.	720 = €	5'040.00		
4	• sup. comm. <b>cantina p.terra (sub.18):</b>	mq	16				
	• valutazione:	mq.	16 x € / mq.	225 = €	3'600.00		
				<b>TOTALE: €</b>	<b>54'630.00</b>		

decurtazione in percentuale del valore per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e costi imprevisti :  
- 15% =>

€ 54'630.00 x 0,85 = **TOTALE: € 46'435.50**

decurtazione costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali (anche quelle di aggiornamento catastale), compresi oneri di legge e costi per le demolizioni/modifiche, salvo diversa e miglior quantificazione all'atto della predisposizione e presentazione delle pratiche e della redazione di un progetto esecutivo (escluse: le opere e le sanzioni oggi non quantificabili - che saranno comunque anche queste a carico dell'aggiudicatario), tutti stimati di massima in circa: **-€ 14'800.00**

**TOTALE: € 31'635.50**

Stima del più probabile valore dell'immobile oggetto d'indagine ai fini della presente procedura

**TOTALE ARROTONDATO A CORPO (oltre IVA di legge se dovuta): € 31'600.00**

Si precisa che la suddetta valutazione, pur essendo stata elaborata dall'esponente C.T.U. mediante applicazione di valori unitari alla consistenza, è da intendersi "a corpo e non a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili, e sono ritenuti congrui.

I valori di stima applicati tengono conto anche dell'area su cui insiste il fabbricato e la corte



Si fa altresì rilevare che la presente stima costituisce base d'asta, e pertanto l'adeguamento del prezzo base dell'immobile al valore di mercato, se il bene fosse realmente appetibile, verrebbe determinato dalla gara stessa tra più offerenti che porterebbe il prezzo al rialzo. **Per tale motivo è importante che venga posta in essere un'adeguata procedura competitiva.**

Si precisa ancora che tutte le suddette valutazioni sono da intendersi "a corpo" e non "a misura", nel senso che i risultati finali, indipendentemente dai processi estimativi applicati, sono stati confrontati con i valori rilevati sul mercato per immobili aventi consistenze e caratteristiche simili, e sono ritenuti congrui.

Quindi, riepilogando e concludendo,

il **valore di stima commerciale** (al netto dell'IVA) del compendio immobiliare oggetto della presente relazione estimativa **LOTTO 2** **ammonta ad**

**€ 31.600,00** (diconsi Euro trentunomilaseicento/00),

**tenendo conto** che la vendita dovrà essere a corpo e non a misura, nello stato di fatto, di diritto, urbanistico, edilizio ed amministrativo in cui si trova, senza garanzie per vizi e/o per inosservanza o non rispondenza a norme edilizie e/o urbanistiche, come posseduto dal proprietario e dai suoi danti causa, con annessi diritti, azioni, ragioni, servitù attive e passive (sia

apparenti che non apparenti), come fino ad oggi praticate o costituite, accessioni, dipendenze, adiacenze e pertinenze, fissi ed infissi, annessi e connessi, il tutto come visto e piaciuto, sotto l'osservanza dei citati titoli di provenienza.

Si ricorda, come già relazionato nella precedente C.T.U., che tutti gli adempimenti futuri (costi per sanzioni, diritti e bolli da versare agli uffici competenti, spese per tutte le pratiche professionali, oneri di legge, compresi eventuali maggiori costi non contemplati nelle perizie del C.T.U., necessari per rendere l'immobile conforme dal punto di vista urbanistico) saranno a carico dell'aggiudicatario.

Quest'ultimo avrà inoltre l'onere di effettuare tutte le più opportune verifiche, anche prima dell'aggiudicazione dell'immobile, con esclusione di qualsiasi onere, costo e/o responsabilità per la Procedura, anche nel caso in cui la regolarizzazione non risultasse fattibile o fosse necessario eseguire interventi sugli immobili per la predetta regolarizzazione.

In conclusione, della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio integrativa, il sottoscritto C.T.U. ritiene ancora importante evidenziare che la forte crisi economica legata a questo particolare momento storico potrebbe comportare un allungamento dei tempi di vendita.



Ciò è quanto il C.T.U. sottoscritto pregiassi riferire a disimpegno dell'in-  
carico ricevuto.

Asti, 09-10-2024

IL SOTTOSCRITTO C.T.U.

Geom. Massimiliano FANTINO



Studio di Consulenza Tecnica  
Geom. Massimiliano FANTINO

[www.studiofantino.it](http://www.studiofantino.it)



**ALLEGATI fascicolati al presente elaborato peritale:**



- 17 - processo verbale delle operazioni di Consulenza Tecnica d'Ufficio  
del 01-10-2024
- 18 - rilievo fotografico del 01-10-2024

