

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedimento esecutivo: R.G.E. n° 87/2023

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa AMISANO Paola

Perito esperto estimatore: arch. Susanna Cividini



\*\*\*

Creditore procedente: Condominio Mastodonte con sede in Villanova d'Asti (AT) in Regione Pieve n°27rap-  
presentato e difeso dall'Avv. Antonio ZOLLO con sede Asti;

Debitore esecutato: XXXXXX XXXXXX e WWWWW WWWWW rispettivamente con codice fiscale (C.F.: XX XX  
XX XX XX) e ( ww ww ww ww).

\*\*\*

Sommario

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI DATI SALIENTI DELLA PERIZIA .....	2
PREMESSA .....	2
1) NOMINA DEL PERITO E CONFERIMENTO DELL'INCARICO .....	2
2) ESAME FASCICOLO ED ATTIVITÀ PERITALI .....	3
a. Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli allegati al fascicolo. ....	3
b. Documenti acquisiti o prodotti dalla scrivente perito stimatore ed allegati alla presente relazione di perizia: ..	4
c. Svolgimento delle operazioni sui luoghi. ....	4
RISPOSTA AL QUESITO .....	5
3) DESCRIVA I BENI, ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE .....	5
a. Descrizione generale del fabbricato e dell'area .....	5
4) ACCERTAMENTI CATASTALI.....	7
5) VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	8
6) ACCERTAMENTI SU TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, IPOTECHE E PRIVILEGI E RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ. ....	8
a. Documentazione ultraventennale .....	8
7) ACCERTAMENTI SULLA TITOLARITÀ DELL'U.I. PIGNORATA .....	9
8) ACCERTAMENTI SULL'OCCUPAZIONE DELL'U.I. PIGNORATA .....	9
9) REGIME PATRIMONIALE DELLA DEBITRICE .....	9
10) REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	9
11) APPLICABILITÀ DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	9
12) PIANO DI VENDITA, "SE POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI." .....	10
13) VERIFICHI LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL PUNTO N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. ....	10
a. Cause in corso.....	11
14) VINCOLI .....	11
15) USO CIVICO.....	11
16) VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI AI SENSI DEL N. 6 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., FORNENDO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, LE INFORMAZIONI DI CUI AL N. 7 .....	11
17) DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI .....	12



## QUADRO RIEPILOGATIVO DEI DATI SALIENTI DELLA PERIZIA

UBICAZIONE IMMOBILI	COMUNE DI VILLANOVA D'ASTI (AT) via alla Stazione n°21;
CONSISTENZA E DATI CATASTALI U.I.	<b>Immobile n. 1</b> – Comune di Villanova D'Asti (AT) catasto fabbricati foglio 17 particella 467 sub. 11, natura A/2 – abitazione di tipo Civile, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 83 mq, totale escluse aree scoperte 80 mq, rendita Euro 267,27, indirizzo via alla Stazione n°21 piano 4-T.
PROPRIETA'	L'U.I. è di proprietà dei signori XXXXXX XXXXXX nato a Villanova D'Asti (AT) il ..... WWWWWW, nata a Modugno (BA) : WW WW WW WW, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, in regime di comunione dei beni.
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE	<u>ISCRIZIONE</u> del 24/07/2014 – Rep. 52984/31350 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.a. sede in Asti (AT), codice fiscale 00060550050 per Euro 86.000,00 di cui capitale Euro 43.000,00, durata anni 10, contro XXXXXX XXXXXX nato a Villanova d'Asti (AT, c.f. XX XX XX XX per la quota di 1/2 e contro WWWWWW WWWWWW nata a Modugno (BA) c.f. XX XX XX XX per la quota di 1/2 - (da cancellare);  <u>TRASCRIZIONE</u> del 24/05/2023- nn. 3841/4748 dall'Ufficiale Giudiziario di Asti-Rep. 1707/2023 del 15/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di CONDOMINIO MASTODONTE sede Villanova d'Asti (AT), codice fiscale 92007480053 - (da cancellare).
DIRITTI REALI, VINCOLI ONERI	Nessuna natura.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile n. 1 – occupato dai debitori.
VENDITA	LOTTO UNICO:  In comune di Villanova D'Asti (AT) via alla Stazione n°21:  Un appartamento al piano quarto, composto da: ingresso, soggiorno, cucinino, due camere, un bagno, tre balconi, oltre una cantina di pertinenza posta al piano terreno.
VALORE DI MERCATO	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>LOTTO UNICO</b> appartamento con cantina di pertinenza, <b>€. 31.000,00</b> (Euro trentunomila/00).</li> </ul>

\*\*\*

PREMESSA

## 1) Nomina del perito e conferimento dell'incarico

La sottoscritta Susanna CIVIDINI architetto, con studio in via Mentana n° 19 a Torino, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con il n° 2850, veniva nominata perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nella procedura di cui in epigrafe dall'Ill.mo Giudice

dell'Esecuzione dott. Pasquale PERFETTI.

Per il conferimento dell'incarico veniva convocata all'udienza del 17/10/2023.

Il G.E. fissava l'udienza per il giorno 12/03/2024 di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita.

La scrivente accettava l'incarico prestando il giuramento di rito e si impegnava ad inviare copia della relazione di stima ai creditori procedenti, intervenuti e al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. a mezzo di posta ordinaria o elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, e depositando il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, IN VIA TELEMATICA ai sensi del D.L. n.90/2014 e secondo quanto disposto dal D.M. n. 44/2011 per quanto riguarda le specifiche tecniche del deposito, almeno dieci giorni prima dell'udienza di cui sopra per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

- In data 16 febbraio 2024 la scrivente C.T.U. ha ricevuto una comunicazione dalla sezione civile del Tribunale di Asti in cui il Giudice, dott.ssa Paola AMISANO, tenuto conto del sopravvenuto mutamento di ruolo, rinviava l'udienza alla data del **04/07/2024 alle ore 15,45** per i medesimi incumbenti.

**Il quesito assegnato è allegato agli atti del fascicolo della procedura.**

Al fine di portare a termine quanto richiesto dal Giudice si è provveduto:

- ad esaminare gli atti di causa ed i documenti allegati al fascicolo;
- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, verificando le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad assumere le necessarie informazioni presso gli Uffici Pubblici competenti;
- a ricercare i valori che il mercato segnala per immobili simili.

## 2) Esame fascicolo ed attività peritali

- a. Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli allegati al fascicolo.

Documenti depositati IN VIA TELEMATICA relativi alla procedura R.G.E. n°87/2023 Sezione Esecuzioni



Immobiliari del Tribunale di Asti:

1. Certificato Ipotecario n° AT 15689 del 24/05/2023 – AT 15772/2023;
2. Certificato storico immobile particella 467 foglio 17 sub. 11;
3. Nota di trascrizione verbale di pignoramento immobili Rep. 1707/2023 R.G. 4748 R.P. 3841;

b. Documenti acquisiti o prodotti dalla scrivente perito stimatore ed allegati alla presente relazione di

perizia:

1. verbale operazioni peritali (*allegato n. 1*);
2. Visure catastali storica C.F. Fg. 17 part. 467 sub. 11, appartamento e cantina, (*allegato n. 2*);
3. Planimetria catastale (*allegato n. 3*);
4. Estratto di mappa (*allegato n. 4*);
5. Atto di compravendita alloggio del 08/01/1993 a favore del debitore (*allegato n. 5*);
6. Ispezione ipotecaria di verifica su nominativo debitore (*allegato n. 6*);
7. Ispezione ipotecaria di verifica su nominativo debitrice (*allegato n. 7*);
8. APE - appartamento (*allegato n. 8*);
9. Regolamento di condominio (*allegato n. 9*);
10. Bilancio spese condominio (*allegato n. 10*);
11. Pratiche edilizie (*allegato n. 11*);
12. Progetto allegato (*allegato n. 12*);
13. Appendice fotografica.

c. Svolgimento delle operazioni sui luoghi.

Seguendo le disposizioni della S.V.I. la sottoscritta perito stimatore ha preliminarmente analizzato la documentazione allegata agli atti, da indagini svolte presso gli uffici dell'anagrafe del comune Villanova D'Asti (AT) ha verificato la residenza dei debitori ed inviato a mezzo raccomandata e posta ordinaria la comunicazione della data del sopralluogo per il giorno 23 gennaio 2024 alle ore 16,15.

In tale giorno si è presentato l'esecutato, signor Xxxxxx xxxx, che ha permesso l'accesso all'interno della U.I. pignorata.

Sono stati eseguiti i rilievi metrici ed effettuate le riprese fotografiche, *(appendice fotografica)*.

Al termine delle operazioni peritali è stato redatto il verbale sottoscritto ed allegato alla presente relazione di stima.

### RISPOSTA AL QUESITO

La scrivente procederà di seguito alla relativa trattazione avendo cura di suddividerla in distinti capitoli particolari secondo i vari quesiti proposti.

#### 3) descriva i beni, anche mediante planimetrie e fotografie

L'Unità Immobiliare oggetto di perizia riguarda l'immobile1) appartamento posto al quarto piano (5° f.t.).

##### a. Descrizione generale del fabbricato e dell'area

Lo stabile in cui è ubicata l'U.I. pignorata, sito nel Comune di Villanova D'Asti in via alla Stazione n°21 è un edificio edificato nella metà degli anni '60, elevato per 6 piani (7 fuori terra), il piano terreno è adibito in parte a cantine e locali tecnici, in parte ad ingresso pedonale condominiale ed un appartamento.

Esso presenta un ingresso pedonale tramite portoncino in alluminio e vetro dal civico 21 per l'accesso all'androne ed al vano scala comune.

Le facciate sono in parte in mattoni paramano e intonaco tinteggiato. Il tetto è a falde con manto di copertura in tegole.

L'androne ed il vano scala comuni presentano le pareti ed i soffitti intonacati e tinteggiati, i pavimenti rivestiti con piastrelle monocottura.

È presente l'impianto ascensore ed il riscaldamento è centralizzato.

Da un primo esame visivo lo stabile appare in normale stato manutentivo.

Lo stabile si trova nella Borgata Stazione a circa km. 2 dal centro storico del Comune, risulta servita dai servizi di primaria necessità ed è ubicato frontalmente alla stazione dei treni.



L'immobile è un appartamento posto al quarto piano (5° f.t.) dello stabile sopra descritto denominato "Condominio Mastodonte" con accesso da vano scala comune.

Esso è composto dai seguenti vani: ingresso su corridoio, soggiorno e cucinino, due camere da letto, un servizio igienico-sanitario e tre balconi.

L'abitazione risulta interamente pavimentata con piastrelle tipo graniglie di diverse tipologie e colori, le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione della cucina che presenta le pareti parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica di colore bianco.

Il servizio igienico al momento del sopralluogo risultava in corso di ristrutturazione.

Gli infissi interni sono in legno tinteggiato e con pannello centrale in vetro, mentre quelli esterni sono in legno con vetro singolo.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta dal boiler elettrico ubicato nel bagno.

L'altezza interna rilevate è di m. 3,00.

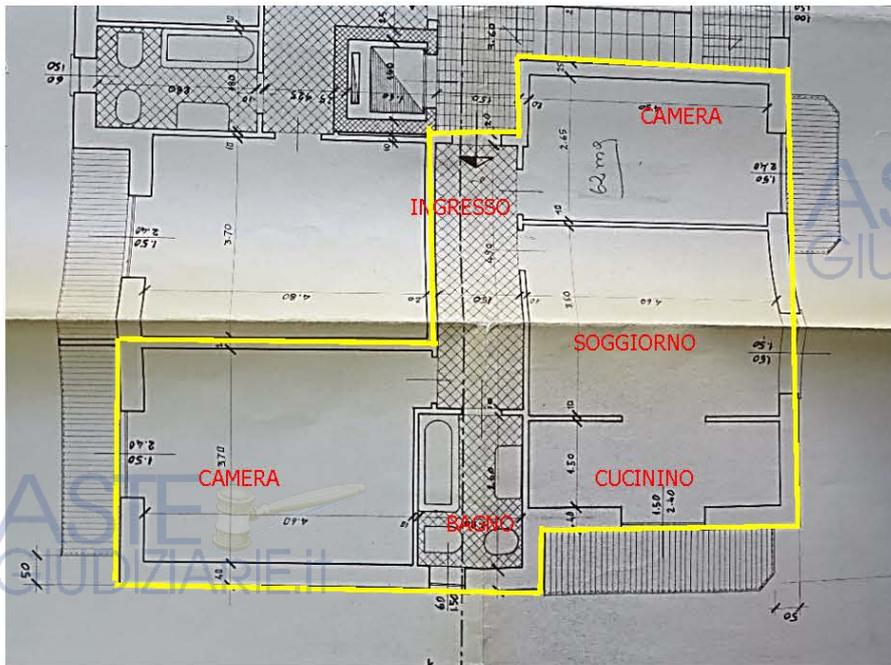
Le coerenze dell'appartamento pignorato sono: via alla Stazione a Nord/Est, area condominiale su due lati, altra u.i. n° 11 e vano scala comune a Nord/Ovest.

Da un primo esame visivo l'U.I. appare in scarso stato manutentivo, non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti che lo servono.

L'Unità immobiliare risulta conforme dalla planimetria catastale ed all'elaborato grafico in pianta allegato al nulla osta per la costruzione del fabbricato n°21/1963 dichiarato dal Sindaco del Comune di Villanova d'Asti.

Si riporta di seguito stralcio dell'elaborato grafico dell'appartamento.





La cantina ubicata al piano terreno, distinta con il numero 10 nelle planimetrie allegata al regolamento di condominio, risulta alle coerenze: corridoio comune su due lati, cortile comune e cantina n°11.

L'altezza interna del locale risulta di circa m. 3,00.

- La **superficie calpestabile** dell'abitazione pignorata, a seguito delle verifiche tecniche in sede di sopralluogo, risulta così calcolata:  
mq. 66,03 oltre mq. 12, 00 di balconi, totale arrotondato per difetto a **mq. 78,00**;
- La **superficie commerciale**, calcolata secondo i criteri del DPR 138/1998, risulta di circa mq. 79,75 arrotondati a **mq. 80,00** complessivi (compresi i balconi e la cantina di pertinenza).

La documentazione fotografica allegata illustra in maniera sufficiente le condizioni dell'U.I. (appendice fotografica).

#### 4) Accertamenti Catastali

L'unità immobiliare pignorata risulta così censita:

**Immobile n. 1** – Comune di Villanova d'Asti (AT) catasto fabbricati foglio 17 particella 467 sub. 11 categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale 83 mq., totale escluse aree scoperte mq. 80, rendita Euro 267,27, indirizzo via alla Stazione n°21 piani quarto e terreno.

- dati censuari derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; impianto meccanografico del 30/06/1987.
- diritti ed oneri reali derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/01/1993, Repertorio n.: 58725 Rogante: dott. ----- P. Sede: VILLANOVA D'ASTI (AT) compravendita voltura n. 458.1/1993 in atti dal 09/08/1993.
- **L'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale.**

5) **Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.**

Il Certificato Ipotecario in atti risulta esteso all'intero ventennio ed all'atto di provenienza anteriore al ventennio dalla trascrizione del pignoramento.

6) **Accertamenti su trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche e privilegi e ricostruzione dei passaggi di proprietà.**

Secondo il Certificato Ipotecario in atti in atti e le Ispezioni aggiornate eseguite dalla scrivente in data 02.02.2024 l'unità immobiliare pignorata risulta essere oggetto delle formalità di seguito elencate:

1. **Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 24/05/2023 ai nn. 3841/4748** per atto di pignoramento rep. 1707/2023 del 15/05/2023 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Asti, a favore di CONDOMINIO MASTODONTE sede Villanova d'Asti (AT), codice fiscale 92007480053, contro XXXXXX XXXXXX nato a Villanova d'Asti (AT) il 13/10/1957 c.f. xx xx xx xx xx per la quota di 1/2 e contro WWWWW WWWWW nata a Modugno (BA) il 12/09/1958 c.f. ww ww ww ww ww per la quota di 1/2; da cancellare
2. **Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 28/07/2014 ai nn. 716/5931**, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rep. 52984/31350 del 24/07/2014 per Euro 86.000,00 di cui capitale Euro 43.000,00, durata anni 10, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.a. sede in Asti (AT), codice fiscale 00060550050, contro XXXXXX XXXXXX nato a Villanova d'Asti (AT) il 13/10/1957 c.f. xx xx xx xx xx per la quota di 1/2 e contro WWWWW WWWWW nata a Modugno (BA) il 12/09/1958 c.f. XX XX XX XX per la quota di 1/2; da cancellare.



#### a. Provenienza ventennale e atto ultraventennale

Il compendio pignorato è pervenuto in forza di **atto di compravendita ultraventennale** rogito Notaio Paolo Novarese di Villanova d'Asti (TO) repertorio n. 58725/30538 del 08/01/1993 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti in data 16/01/1993 ai numeri 444/346 contro il signor ----- nato a Villanova d'Asti il ----- c.f. -----; in tale atto i debitori acquistano la piena proprietà in comune ed in parti uguali dichiarando di essere coniugati in regime di comunione legale dei beni.

#### 7) Accertamenti sulla titolarità dell'U.I. pignorata.

Alla data della trascrizione del pignoramento la titolarità del compendio immobiliare pignorato risultava, in comune ed in parti uguali, in capo ai signori XXXXXX XXXXXX nato a Villanova d'Asti (AT) il c.f. XX XX XX e contro WWWWW WWWWWnata a Modugno (BA) il c.f. XX XX XX XX.

#### 8) Accertamenti sull'occupazione dell'U.I. pignorata

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta occupato dal debitore.

#### 9) Regime patrimoniale del debitore

Il debitore esecutato ha dichiarato di essere coniugato.

#### 10) Regime fiscale degli immobili pignorati

Sulla base della documentazione che è stata possibile reperire si ritiene che l'immobile pignorato sia pervenuti all'atto di acquisto a titolo personale.

Pertanto si presume che la vendita sia soggetta ad imposta di registro.

#### 11) Applicabilità della certificazione energetica

In riferimento al quesito posto dal G.E. relativamente all'appartenenza o meno ad una delle categorie individuate dall'art. 3 comma terzo, lettera a, b, c, del decreto legislativo n° 192/2005 e successive modifiche citate nel quesito al punto 16), dalle verifiche rilevate in loco e dall'analisi dei documenti catastali è possibile affermare che l'immobile pignorato FG. 17, n° 467, Sub. 11, categoria A/2, rientra nella categoria soggetta a redazione di APE.



- La scrivente C.T.U. ha incaricato il tecnico abilitato, arch. Graziella Silanos, per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica riferita all'unità immobiliare a destinazione d'uso "abitazione adibita a residenza con carattere continuativo", sita nel comune di Villanova d'Asti (AT) emessa in data 26/02/2024 presso la Regione Piemonte, il quale attesta la seguente prestazione e classe energetica: **Certificato n. 2024 109974 0001 con scadenza il 26/02/2034 - Classe energetica "F" - Indice Prestazione Energetica 323.11 KWh/mq. anno.**

### 12) Piano di vendita, "se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti."

In considerazione della tipologia e della consistenza delle distinte Unità Immobiliari pignorate, la sottoscritta perito stimatore fa presente che la vendita dei beni appare più vantaggiosa se attuata in **unico lotto**, così descritto:

*In comune di Villanova d'Asti (AT):*

*A. Appartamento ubicato al piano quarto (V.f. t.) composto da: ingresso, soggiorno cucinino, due camere da letto, un servizio igienico-sanitario, tre balconi ed una cantina di pertinenza.*

La determinazione del valore di mercato viene trattata nel paragrafo 17) "determinazione del valore attuale dell'Unità Immobiliare".

### 13) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al punto n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

A seguito della mail inviata in data 17/01/2024 all'amministratore *pro tempore*, rag. ----- con studio in Villanova d'Asti via G. Fogliato 17, del Condominio "Mastodonte", la scrivente ha ricevuto risposta al questionario e gli allegati riferiti all'ultimo bilancio approvato, il relativo verbale, il prospetto delle spese straordinarie ed il regolamento di condominio con le planimetrie allegate.

Si riporta di seguito quanto riportato nella mail dall'amministratore,

I totali a debito per la proprietà xxxxx/wwwww inerenti agli ultimi due anni di gestione sono i seguenti:

- Bilancio consuntivo 01/10/2021 – 30/09/2022 totale spese € 2.509,01 (insoluti);
- Bilancio preventivo 01/10/2022 – 30/09/2023 totale spese salvo conguaglio € 3.315,00 (insoluti);
- Bilancio lavori straordinari – totale spese € 728,70 (insoluti).



#### a. Cause in corso

Dalle verifiche in mio possesso non risulterebbero altri procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

Si invita il futuro acquirente a verificare la situazione effettiva ed a considerare solo indicative tali informazioni.

#### 14) Vincoli

Dalle verifiche effettuate risulta che l'edificio in cui è collocata l'U.I. pignorata: non rientra nella zona urbana centrale storica e non è un edificio classificato storico (caratterizzante il tessuto storico o di particolare interesse storico).

#### 15) Uso civico

Dall'indagine eseguita telematicamente sul sito della Regione Piemonte, portale "Sistema Piemonte", risultano, per il Comune di Villanova d'Asti, due decreti commissariali datati 11/10/1934 e 06/05/1939, con "l'assegnazione a categoria".

Da ulteriori approfondimenti e verifiche effettuate congiuntamente al tecnico responsabile del comune di Villanova d'Asti, il mappale in esame fg. 17, n° 467 non risulta nell'elenco dei terreni soggetti ad usi civici del comune in questione.

#### 16) Verifici la regolarità edilizia e urbanistica dei beni ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Edilizia comunale risultano le seguenti pratiche edilizie:

n. provv.	Data provv.	Data e n. Protoc.	N. Pratica	Intestatario	Oggetto	Tipo Pratica
	06/08/1963		21	Fratelli -- ed ---	Presentazione domanda Lavori di nuova costruzione di fabbricato uso civile abitazione	domanda
	14/10/1963	14/10/1963	21/1963		Nulla osta per la costruzione di casa di civile abitazione	Autorizzazione edilizia
	07/12/1964		21/1963		Certificato di abitabilità	Autorizzazione edilizia
					Progetto allegato alla pratica edilizia n. 21/1963	
	08/04/1964	1366			Opere in conglomerato cementizio	

Dalle verifiche eseguite l'immobile in esame, appartamento al piano quarto, risulterebbe conforme al progetto



allegato alla pratica edilizia n° 21/1963 ed alla planimetria catastale redatta dal geom. ----- datato 14/04/1965.

- **Situazione urbanistica**

Dall'esame del Piano Regolatore Generale, la zona in cui è ubicato il fabbricato in esame risulta in area normativa 1E 67 = "Aree già strutturate a capacità insediativa esaurita consolidata".

**17) Determinazione del valore attuale delle Unità Immobiliari**

Considerata l'ubicazione delle Unità Immobiliari in esame, la consistenza e condizione manutentiva, lo stato di conservazione, lo stato di occupazione, le dotazioni degli impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione) e tenuto altresì conto dei valori praticati in zona per immobili similari, il valore adottato per la determinazione del valore di mercato considera la superficie commerciale delle unità immobiliari comprensiva di pertinenze.

Per la ricerca del più probabile valore dell'U.I., oltre alle indagini di mercato, si è voluto fare riferimento alle quotazioni pubblicate da autorevoli riviste e fonti ufficiali come l'Osservatorio Immobiliare del comune di Villanova d'Asti (riferite al più recente dato disponibile).

IMMOBILE 1) appartamento:

La quotazione media indicativa di zona, a corpo, per abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, varia da un minimo di €/mq. 500,00 ad un massimo di €. 890,00, sicché il valore di stima dell'appartamento, ritenuto più congruo risulta il valore medio di €. 600,00/mq.

La superficie commerciale calcolata risulta di circa **mq. 80,00.**

€. 600,00 x mq. 80,00 = €. 48.000,00 (€. quarantottomila/00).

La scrivente ritiene congruo applicare un coefficiente correttivo in riduzione del 35% che tiene conto dell'età, della qualità e stato dell'edificio, che come descritto risulta un fabbricato di oltre 60 anni, lo stato di manutenzione dell'abitazione visionata risulta scadente, ottenendo un valore di stima finale pari:

€. 48.000,00 – 35% = €. 31.200,00 arrotondato ad **€. 31.000,00 (€. Trentunomila/00).**

**18) Adeguamenti e correzioni della stima.**

In considerazione di quanto sopra esposto in merito alle difformità e dello status degli immobili in esame, la scrivente riporta di seguito una tabella riepilogativa:

U.I.	Tipologia U.I.	Sup. mq.	Valore €/mq	Valore di stima arrotondato	coefficiente correttivo	Valore di mercato	arrotondamenti
------	----------------	----------	-------------	-----------------------------	-------------------------	-------------------	----------------



1	appartamento	80,00	600,00	48.000,00	- 35%	€ 31.200,00	-200,00
<b>TOTALE STIMATO LOTTO UNICO IN VILLANOVA D'ASTI VIA ALLA STAZIONE n° 21</b>							<b>€ 31.000,00</b>

- Il valore commerciale dell'immobile è pari ad € 31.000,00 (€ Trentunomila/00).

Quanto esposto ad evasione del mandato conferito.

\*\*\*

Torino, 1° marzo 2024

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



Il perito stimatore

Architetto Susanna CIVIDINI

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it