

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 179/2024

promossa da:

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

G.E. dott.ssa Paola Amisano

RELAZIONE DI PERIZIA

ALLEGATO 16

Copia Privacy dell'elaborato di stima

C.T.U. Arch. Agnese Lorenzo

Con Studio in Alba, Via Augusto Dacomo n.4



Il sottoscritto architetto Lorenzo Agnese (C.F. GNSLNZ74T05B791P), nato a Carmagnola (TO) il 05.12.1974, iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Cuneo al n. 1169, con studio professionale in Alba (CN), via Augusto Dacomo n.4, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in oggetto dall'Il.mo Giudice del Tribunale di Asti, dott.ssa Paola Amisano, accettava l'incarico in data 04/06/2025, a seguito di regolare notifica pervenutagli in data 27/05/2025.

Acquisiti dal fascicolo telematico gli atti relativi al pignoramento in oggetto, il sottoscritto c.t.u. avviava le operazioni peritali e, preso contatto con il custode (IVG Istituto Vendite Giudiziarie), fissava per la data del 27/06/2025 alle ore 9,30 il sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, dandone avviso al debitore esecutato a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno in data 17/06/2025.

In tale data veniva effettuato il sopralluogo in Priocca (CN), Strada San Vittore n.16, durante il quale il c.t.u. procedeva alla verifica dello stato di fatto dei beni oggetto di perizia, al loro rilievo e all'assunzione di opportuna relativa documentazione fotografica.

Al sopralluogo era presente, oltre al custode, la famiglia dell'esecutato nella persona della moglie, che ha consentito l'accesso ai beni oggetto di stima.
(Vedi Allegato 1).

Pertanto, sulla base degli accertamenti svolti, dello stato di fatto dei luoghi visionati, dei rilievi effettuati e della loro restituzione grafica, del rilievo fotografico, dell'esame dei documenti acquisiti e visionati, nonché dalle indicazioni del mercato immobiliare, il sottoscritto relaziona quanto segue.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1) identificazione dei Beni Pignorati con indicazione di indirizzo, confini e dati catastali

I beni oggetto di pignoramento risultano così identificati:

porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Priocca (CN), Strada San Vittore n. 16, censita al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Priocca (CN)

al **Foglio 10, particella 244, subalterno 3**, strada San Vittore, categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, totale 103 mq, totale escluse aree scoperte 103 mq, rendita € 111,55,

intestata a [REDACTED], nato in Marocco (EE) il 01/01/1974 ([REDACTED]), proprietà 1/1

Confini:

a Nord con Strada San Vittore, a Sud con immobile a catasto al Fg.10, Part. 235, a Est con immobile a catasto al Fg.10 Part. 878, ad Ovest con Strada San Vittore.

Il fabbricato insiste su area al Catasto Terreni al Foglio di mappa 10, particella 244 ente urbano di are 1,90 a seguito del tipo mappale n. 6043 del 19 ottobre 1992.

(Vedi allegato 2 – Estratto di mappa catastale, Elaborato planimetrico, Scheda catastale)

(Vedi allegato 3 – Visura attuale e storica)

1.2) Proprietà o altro Diritto Reale indicati in pignoramento

L'atto di pignoramento colpisce la piena proprietà degli immobili staggiti.

1.3) Presenza di eventuale regime di comproprietà

Non risulta sussistere regime di comproprietà in relazione agli immobili staggiti.

Si rileva che l'esecutato, [REDACTED], ha dichiarato, in sede di atto di acquisto dei beni pignorati (vedi allegato 6 – Atto di provenienza), di essere coniugato in regime patrimoniale adottato secondo le leggi marocchine equivalente al regime italiano di separazione dei beni.

Il sottoscritto c.t.u. ha acquisito presso il comune di Priocca l'estratto per riassunto dal registro Atti di Matrimonio. (Vedi allegato 4)

1.4) Corrispondenza tra le certificazioni catastali e i dati indicati in pignoramento e nella nota di trascrizione

NON sussiste corrispondenza tra le certificazioni catastali e i dati indicati in pignoramento in relazione al SOGGETTO ESECUTATO: si rileva difformità tra la data di nascita dell'intestatario dei beni indicata a catasto, e quella riportata nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

La data di nascita indicata a catasto (1° gennaio 1974), coincidente con quella indicata nell'atto di provenienza e nella relativa nota di trascrizione, risulta conforme alle risultanze anagrafiche reperite (vedi allegato 5 – Certificato di nascita), contrariamente alla data di nascita indicata nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (1° ottobre 1974), che è, invece, errata. Il codice fiscale riportato in atto di pignoramento e in nota di trascrizione risulta corretto (e corrispondente alla data di nascita 1° gennaio 1974).

Sussiste corrispondenza tra i dati indicati nel pignoramento e i dati riportati nella nota di trascrizione del pignoramento.

Si rileva l'assenza del numero civico nell'indirizzo presente a Catasto, circostanza che, tuttavia, non impedisce l'esatta individuazione dell'immobile staggito.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) Descrizione complessiva dei beni pignorati

Si tratta di appartamento sito in Priocca, Strada San Vittore n.16, che costituisce porzione di un più ampio fabbricato di civile abitazione, costituito da tre piani fuori terra, composto da cinque appartamenti e un'autorimessa.

L'unità abitativa oggetto di pignoramento, di cui è stato effettuato e restituito il rilievo (Vedi allegato 7), si trova al piano terra ed è composta da soggiorno, sala da pranzo, camera, disimpegno, bagno e locale di sgombero, con diritto ai beni comuni non censibili iscritti alla Partita A al Foglio 10, Particella 244, Subalterno 1 (cortile esterno, vano scala e locale contatori Enel).

L'edificio risulta libero su tre lati ed in aderenza sul quarto lato ad altro immobile abitativo.

Dalla strada esterna (Strada San Vittore), attraversando un cancello in ferro a due battenti, si accede al cortile interno (bene comune non censibile) realizzato in asfalto con un ampio marciapiede adiacente il fabbricato, rivestito in piastrelle.

La facciata esterna, per quel che concerne l'abitazione al piano terra oggetto di perizia, è rivestita in mattone a vista ed è munita di zoccolatura in pietra a spacco. I serramenti sono in legno, dotati di avvolgibili in pvc e protetti da inferiate con decoro floreale. La porta di accesso al vano scala (bene comune non censibile) risulta essere in alluminio e vetro, mentre la porta di accesso al locale contatori (bene comune non censibile) ed il portone a due ante di accesso al locale di sgombero risultano in ferro e vetro. Le soglie e i davanzali esterni sono in pietra.

Lo stato di conservazione della facciata esterna è da considerarsi sufficiente, anche in riferimento alla vetustà dell'edificio. Non si riscontrano particolari degradi o danni quali crepe o muffe, ma si rileva la presenza di un'ampia macchia scura sulla facciata fronte strada, esposta a Nord.

L'unità abitativa nel dettaglio risulta composta da:

- Soggiorno, con accesso diretto dal vano scala tramite una porta in legno. E' presente anche una porta a soffietto che collega il soggiorno al disimpegno; tuttavia il passaggio tra i due locali risulta angusto poiché ricavato nel sottoscala (l'altezza del passaggio varia da 136 a 173 cm). I pavimenti sono in graniglia e le pareti intonacate e tinteggiate (si evidenzia che la parete a ridosso del cortile e quella opposta, confinante con il subalterno 2, sono state rivestite da una controparete in cartongesso). Il soffitto è piano, intonacato e tinteggiato, con altezza di cm 258.
- Sala da pranzo, con accesso diretto dal vano scala tramite una porta in legno. E' presente anche una porta di collegamento con la camera ed una porta a soffietto di collegamento con il disimpegno. I pavimenti sono in piastrelle e le pareti intonacate e tinteggiate. Il soffitto risulta piano, intonacato e tinteggiato, con altezza di cm 258.

- Camera, con accesso dalla sala da pranzo tramite una porta in legno. I pavimenti sono in piastrelle e le pareti risultano intonacate e tinteggiate. Il soffitto è piano, intonacato e tinteggiato, con altezza di cm 256.
- Disimpegno, con pavimento in piastrelle e pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. All'interno del disimpegno è presente anche il sottoscala. Si rileva come a ridosso di una parete del disimpegno sia stata posizionato il mobilio di cucina.
- Bagno, con accesso dal disimpegno tramite una porta in legno e vetro. I pavimenti sono in piastrelle e le pareti sono rivestite in piastrelle fino ad un'altezza di cm 200. Il bagno è dotato di un lavandino, un wc, un bidet ed una vasca piccola.
- Locale di sgombero, con accesso dal disimpegno tramite una porta in legno e vetro ed accesso dall'esterno tramite il portone metallico. Il piano di pavimento del locale risulta più basso di 12 cm rispetto a quello dell'abitazione e si presenta in cemento. Le pareti risultano intonacate e pitturate, anche se si rilevano porzioni di parete sprovviste di intonaco, che si presentano con i mattoni a vista. Il soffitto è piano, intonacato e tinteggiato. All'interno del locale, sul muro perimetrale contiguo al portone, è stata installata la caldaia.

Lo stato di conservazione dell'appartamento risulta, nel complesso, precario: si riscontra la presenza stabile di umidità di risalita che si traduce in evidenza di macchie, esfoliazioni ed efflorescerze nella parte bassa delle murature, da imputare, con alta probabilità, all'assenza di un vespaio aerato sottostante la pavimentazione. L'impianto idraulico ed elettrico risultano datati e, pertanto, maggiormente esposti a eventi critici, mentre l'impianto termico è stato modificato nei locali sala da pranzo e camera da letto, e le tubazioni sono state posizionate esternamente alla muratura. Quest'ultimo impianto non può essere considerato a norma, in ragione delle modificazioni intervenute, non eseguite a regola d'arte e secondo le prescrizioni normative.

La superficie commerciale dell'unità abitativa risulta essere di mq 96,89 mentre le superfici di calpestio dei vari locali sono le seguenti: sala da pranzo mq 11,05; camera mq 15,29; disimpegno mq 7,74; soggiorno mq 17,65; bagno mq 4,65; locale di sgombero mq 16,88. (Vedi allegato 8 – Definizioni delle superfici)

Dal punto di vista strutturale, il fabbricato, nel suo complesso, risulta essere stato edificato con una muratura portante e caratterizzato da solai orizzontali piani, laterocementizi. Non si evidenziano particolari aspetti critici relativi alla struttura o ad eventuali cedimenti in fondazione, vista la completa assenza di crepe su tutte le pareti esterne ed interne.

Per quanto concerne eventuali "barriere architettoniche", si precisa che l'unità immobiliare risulta essere accessibile a persone con ridotta o impedita capacità motoria, disabili o anziani, in quanto l'accesso è diretto, al piano dell'alloggio. Il bagno esistente non è però adatto all'utilizzo

da parte di persone con disabilità motoria, se non a fronte di interventi di rivisitazione del locale. Il locale di sgombero è accessibile esclusivamente dall'esterno, in quanto internamente all'abitazione è presente un dislivello di 12 cm, che può essere superato inserendo una rampa con pendenza inferiore all'8%.

b) Posizione dei beni pignorati

L'immobile oggetto di perizia è ubicato nel comune di Priocca, comune piemontese di ridotte dimensioni (circa 2000 abitanti) sito in provincia di Cuneo, nelle colline tra i fiumi Bobore e Tanaro, a poca distanza da Alba. Caratterizzato da una storia che affonda le radici nel medioevo, è oggi un paese che ha recuperato vitalità, promuovendo, in particolare, il turismo locale legato alla produzione di vini del Roero, ed è abitato sia da residenti nativi, che da nuovi insediati.

Posizionato nella parte a Sud dell'abitato di Priocca, l'immobile dista poco più di un chilometro dalla piazza del municipio (Via Roma n.1). La zona risulta essere residenziale e caratterizzata da complessi abitativi di 2/3 piani fuori terra. Oltre tale limite la collina decresce verso valle ed è caratterizzata da campi, nocchie e vigne.

(Vedi allegato 9 – Inquadramento generale e localizzazione dell'immobile)

La zona è dotata dei minimi servizi per la residenza: gli esercizi commerciali più prossimi sono situati lungo la via che porta alla Chiesa di Santo Stefano (Via Umberto I); il comune è inoltre provvisto di servizi di trasporto pubblico su area extra urbana.

c) C.D.U. e A.P.E.

Il bene oggetto di perizia non necessita di Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per quanto riguarda invece l'Attestato di Prestazione Energetica, si segnala che l'immobile ne è sprovvisto.

d) Certificato di idoneità statica

Il fabbricato è privo di idoneità statica essendo di vecchia edificazione.

e) Documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di impianti

Non è stata reperita alcuna documentazione tecnica ed amministrativa in materia di installazione di impianti.

f) Documentazione fotografica interna ed esterna

La stima è corredata di opportuna documentazione fotografica relativa all'immobile, esterno ed interno. Nello specifico sono state effettuate n. 28 fotografie, di cui 6 esterne e 22 interne.

(Vedi allegato 10 – Documentazione fotografica)

3. STATO OCCUPATIVO

Il bene oggetto di pignoramento risulta occupato dall'esecutato e dai suoi familiari.

(Vedi allegato 11 – Certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza)

4. PROVENIENZA

a) Atto di provenienza

Il bene oggetto di pignoramento risulta acquistato dall'esecutato con Atto a rogito Notaio Toppino Vincenzo del 23/10/2003, Rep. N.174.444, Racc. N.ro 58.515, nota presentata con Modello Unico n.5678.1/2003 Reparto PI di Alba in atti dal 28/10/2003.

(Vedi allegato 6 – Atto di provenienza e Nota di trascrizione)

b) Trascrizione di accettazione del titolo ereditario

Non ricorre il caso di acquisto *mortis causa*.

c) Passaggi di proprietà anteriori al ventennio dalla trascrizione del pignoramento

Il pignoramento è stato trascritto in data 20/11/2024; pertanto l'atto di acquisto sopracitato risulta essere anteriore al ventennio decorrente, a ritroso, dalla data di trascrizione del pignoramento.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) Formalità trascritte nei Registri Immobiliari, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente

I beni oggetto di pignoramento non hanno formalità trascritte nei Registri Immobiliari che resteranno a carico dell'acquirente, non sono gravati da vincoli storici, artistici, alberghieri, di inalienabilità e di indivisibilità, non sono soggetti a diritti demaniali e non sono gravati da servitù pubblica. In particolare:

- **domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche**
Assenti
- **regime patrimoniale, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite ex art.540 secondo comma c.c.**
Assenti
- **atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti di edificabilità o diritti di prelazione**

Non risulta l'esistenza di atti di asservimento urbanistico, né di cessione di cubatura né convenzioni urbanistiche non ancora adempiute.

Per quanto riguarda eventuali limiti di edificabilità, si specifica che l'immobile oggetto di perizia risulta assoggettato agli strumenti urbanistici della Variante 47 e ricade in zona di "Centro Abitato", normata dagli articoli 5.1, 6.1, 6.2, 6.3 delle Norme Tecniche di Attuazione. Dal punto di vista geologico è assoggettato alla Classe II, contraddistinta da moderata pericolosità geomorfologica, e normata dall'articolo 12 delle N.T.A.

(Vedi allegato 12 – Stralcio di P.R.G.C. e estratto di N.T.A.)

Non risultano esservi diritti di prelazione sul fabbricato residenziale.

- **altri pesi o limitazioni d'uso**

Non si riscontrano altri pesi o limitazioni d'uso

- **pendenza attuale delle cause relative a domande trascritte se risultanti dai RR. II.**

Non risulta esservi nessuna pendenza attuale

5.2) Formalità, vincoli e oneri precedenti e successivi al pignoramento

- **iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti**

Analizzata la documentazione in atti, reperite le note di riferimento, viene di seguito predisposto l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli riguardanti i beni immobili oggetto di pignoramento:

ISCRIZIONI:

- Iscrizione n. 7945/1376 del 28/10/2003

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto a rogito Toppino Vincenzo in data 23/10/2003, rep. N. 174.445, a favore di [REDACTED] ([REDACTED]), contro [REDACTED] ([REDACTED]); importo capitale euro 65.000,00; iscrizione ipotecaria totale euro 195.000,00

- Iscrizione n. 7878/792 del 10/10/2023

Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto a rogito Toppino Vincenzo in data 23/10/2003, rep. N. 174.445, a favore di [REDACTED] ([REDACTED]), contro [REDACTED] ([REDACTED]); importo capitale euro 65.000,00;

iscrizione ipotecaria totale euro 195.000,00

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- Trascrizione n. 8532/6779 del 20/11/2024

Atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobiliare, atto giudiziario del 22/10/2024, rep. n. 4557, a favore di [REDACTED] ([REDACTED]) contro [REDACTED] ([REDACTED]).

(Vedi Allegato 13 – ispezioni ipotecarie)

5.3) Immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art.1 comma376 ss. L.178/2020

Non ricorre il caso

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile pignorato non è ricompreso in condominio.

Fa comunque parte di un fabbricato costituito da sei unità immobiliari, di cui cinque abitazioni (subalterni 3, 4, 5, 6, 7), ed una autorimessa (subalterno 2), e da un bene comune non censibile (subalterno 1). Pertanto le spese imputabili a quest'ultimo (che nello specifico riguardano il cortile, il vano scala e il vano contatori) saranno da dividere tra tutti i vari subalterni.

Inoltre, come specificato nell'atto di acquisto, sussiste l'obbligo di osservanza delle norme in materia di condominio sancite dal Codice Civile.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

a) Regolarità edilizia, urbanistica e catastale dei beni

Il fabbricato in oggetto, censito al catasto del comune di Priocca al foglio 10, mappale 244, risulta di vecchia costruzione e realizzato in data anteriore al 1° Settembre 1967.

Successivamente alla sua costruzione, da verifica presso l'ufficio tecnico comunale di Priocca, si è potuto constatare che le pratiche edilizie autorizzative riferite al bene oggetto di perizia sono le seguenti:

- Autorizzazione n.584 del 04/08/1988, protocollo n. 2182, relativa ad "opere di sostituzione trave di colmo con ripassamento del manto di copertura in coppi vecchi, sistemazione gronde e pluviali, tinteggiatura in colore bianco della facciata ed in colore nero delle cancellate e ringhiere".
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 48/2025, protocollo n. 3173 del 25/07/2025 relativa al "rifacimento completo di copertura a fabbricato di civile abitazione" (Si specifica che tali lavori non sono ancora stati realizzati)

Le pratiche sopra citate fanno riferimento allo stabile nel suo complesso, e non all'unità immobiliare specifica oggetto di pignoramento (subalterno 3). Vengono riportate in quanto riguardano le parti comuni del fabbricato residenziale.

Esecuzione immobiliare 179/2024

(Vedi Allegato 14 – Pratiche edilizie)

Per quel che concerne la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, non constando la sussistenza di alcuna pratica edilizia relativa alla costruzione dell'immobile, si dovrà far riferimento alla prima scheda catastale, che risulta essere quella ancora agli atti.

Da un confronto tra la scheda catastale e la situazione di rilievo si evincono le seguenti difformità:

- La muratura esterna corrente lungo Strada San Vittore ospita una finestra in corrispondenza del locale di sgombero, non raffigurata nella scheda catastale.
- La muratura interna posta a divisione tra il locale di sgombero, il bagno e il disimpegno è raffigurata continua e rettilinea nella scheda catastale, mentre la sua effettiva realizzazione è difforme, come da rilievo.
- La sala da pranzo ed il disimpegno sono raffigurati, nella scheda catastale, come un unico locale, mentre nella realtà sono divisi da una porta a soffietto.
- Il soggiorno è raffigurato, nella scheda catastale, come dotato di un'unica porta di collegamento con il vano scala, mentre nella realtà è stato creato un ulteriore vano di passaggio tra il soggiorno ed il disimpegno.

Non è possibile quindi attestare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene pignorato.

Si rileva, inoltre, che l'estratto di mappa riporta un'impronta di fabbricato lievemente difforme da quella reale, chiaramente e correttamente indicata nell'elaborato planimetrico e nella scheda catastale.

b) Dichiarazione di agibilità dello stabile

Il fabbricato è privo di agibilità: trattandosi di immobile di vecchia costruzione (ante 1967), ne è privo fin dall'origine.

c) Vincoli tesi ad espropriazione

Non ricorre il caso.

d) Potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura

Non pertinente.

Con riferimento alle difformità riscontrate, si dà atto della possibilità, nonché della necessità, di procedere a Sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, che dovrà essere presentata entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001. I costi di tale pratica, relativi alle competenze professionali del tecnico incaricato e alle oblazioni da corrispondere al Comune di Priocca, oltre all'aggiornamento dell'estratto di mappa, della scheda catastale e alla presentazione della

Esecuzione immobiliare 179/2024

Segnalazione Certificata di Agibilità (ora mancante), possono essere ragionevolmente quantificati in euro 6.000,00.

8. CONSISTENZA

Di seguito si riporta il calcolo della Superficie Commerciale dell'immobile, nello stato di fatto in cui si trova, così come risulta dallo schema riportato nell'allegato 8, sulla base dei seguenti coefficienti:

- Fabbricato residenziale: superficie principale = superficie lorda nella misura di 1/1

Foglio 10, particella 244, subaltemo 3

Consistenza del bene						
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Alloggio	73,26 mq	96,80 mq	100%	96,80 mq	2,6 mt	Terra
Totale Superficie convenzionale				96,80 mq		

9. STIMA

a) Criteri di stima, fonti di informazione e parametri utilizzati

Il metodo di stima adottato per la ricerca e la determinazione del più probabile valore medio di mercato del bene pignorato è stato quello della stima sintetica, metodo di valutazione immobiliare che determina il valore di mercato attraverso il confronto diretto con immobili simili venduti o in vendita nella stessa zona o in zone comparabili.

Il valore globale del bene è assoggettato a caratteristiche estrinseche (fattori esterni tra cui il comune di appartenenza, la zona, l'accessibilità, il contesto in cui si trova, le strutture ed i servizi, etc.) che forniscono il prezzo unitario base, mediato con le caratteristiche intrinseche dell'immobile stesso (requisiti propri del bene quali tipologia, potenzialità urbanistiche ed edilizie, epoca di edificazione/ristrutturazione, stato conservativo/manutentivo, esposizione ed affacci, grandezza e distribuzione, dotazioni, appetibilità, etc.).

Tenuto conto di quanto sopra, il valore viene stabilito considerando il più probabile prezzo di mercato adottando il metodo della comparazione, confrontando i prezzi delle proprietà compravendute dotate di caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, analizzando la situazione morfologica, lo stato di fatto e le considerazioni espresse nei paragrafi precedenti, secondo quanto il sottoscritto ha potuto accertare visivamente.

Inoltre si è fatto ricorso all'utilizzo delle pubblicazioni O.M.I. relative all'anno 2024 (secondo semestre).

Pur basando la valutazione su dati metrici, questi devono però intendersi come semplici parametri di calcolo, dovendo assumersi la stima come a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto nel quale la proprietà attuale si trova.

La valutazione inoltre terrà anche conto del fatto che la vendita avviene con procedimento forzoso estraneo ai canali commerciali ordinari.

A seguito di tutte le sopracitate considerazioni, il più probabile valore di mercato a metro quadro dell'immobile oggetto di stima risulta essere definibile in: € 550,00/mq

b) Determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato

Il valore dell'immobile risulta così definito

Identificativo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Alloggio	96,80mq	550,0 €/mq	53.240,00 €	100%	53.240,00 €

Tale valore complessivo di 53240,00 €, che tiene già conto della riduzione per precarietà dello stato di conservazione e sussistenza di umidità di risalita, è stato poi assoggettato ai seguenti adeguamenti e correzioni:

- Riduzione per assenza garanzia di vizi e oneri occulti = 5%
- Costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale = 6.000,00 €

Per cui risulta:

Valore complessivo = 53.240,00 € - (5%) – 6.000,00 € = 44.578,00 €

Arrotondabile a **44.500,00 € (quarantaquattromilacinquecento,00 euro)**

c) Stato detentivo del bene pignorato

Il bene pignorato risulta libero in quanto in pieno possesso dell'esecutato, che ivi risiede con la sua famiglia.

d) Quote del bene pignorato

La quota del bene pignorato è di 1/1

10. CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE

L'immobile pignorato non è locato.

(Vedi Allegato 15 – Verifica contratti di affitto)

ASTE
GIUDIZIARIE®

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITA'

a) Quote del bene pignorato

Non ricorre il caso in quanto gli immobili sono pignorati per l'intero.

b) Ipotesi di divisione in natura e con conguaglio dell'immobile pignorato

Non ricorre il caso (vedi sopra)

c) Possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile

Non ricorre il caso (vedi sopra)

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quanto sopra esposto è in assolvimento dell'incarico affidato al sottoscritto.

Si allega altresì copia privacy dell'elaborato di stima (Allegato 16)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





ELENCO ALLEGATI



- ALLEGATO 1: Avviso di convocazione debitore e verbali di sopraluogo operazioni peritali
- ALLEGATO 2: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico - Scheda catastale
- ALLEGATO 3: Visura catastale attuale e Visura storica dell'immobile
- ALLEGATO 4: Estratto di matrimonio
- ALLEGATO 5: Certificato di nascita
- ALLEGATO 6: Atto di provenienza e Nota di trascrizione
- ALLEGATO 7: Rilievo del bene oggetto di pignoramento
- ALLEGATO 8: Definizioni delle superfici
- ALLEGATO 9: Inquadramento generale e localizzazione dell'immobile
- ALLEGATO 10: Documentazione fotografica dello stato attuale
- ALLEGATO 11: Certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza
- ALLEGATO 12: Stralcio di PRG del comune di Priocca e N.T.A.
- ALLEGATO 13: Ispezioni ipotecarie
- ALLEGATO 14: Pratiche edilizie
- ALLEGATO 15: Verifica contratti di affitto
- ALLEGATO 16: Copia privacy dell'elaborato di stima

