

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
N. 211/2018

CREDITORE PROCEDENTE:

XXXXXXX

Procuratori: XXXXXXXX

CONTRO (esecutato):

XXXXXX

Integrazione alla

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

sul valore di:

ABITAZIONE RURALE CON RELATIVI MAGAZZINI E TETTOIE SITE IN

VIA CAVOUR N. 45 E AGRITURISMO SITO IN C.SO MARCONI N. 64

CON TERRENI AGRICOLI DI PERTINENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il sottoscritto **geom. Mauro SCIARPA**, libero professionista e Consulente Tecnico d'Ufficio accreditato presso il Tribunale di Asti (ex Alba), nato a Carmagnola (TO) il 02/06/1985, con studio in Carmagnola (TO) Via Maira n. 3, iscritto regolarmente all'Albo dei Geometri di Torino e provincia al numero 8969 nell'anno 2008, P.IVA 09745750019, tel. 333/21.00.770 email maurosciarpa@yahoo.it - p.e.c. mauro.sciarpa@geopec.it, in data 20/06/2019 è stato nominato Perito Estimatore nella procedura in epigrafe.



PREMESSO:

- che in data 09/10/2019 ha provveduto alla presentazione mediante piattaforma telematica l'elaborato peritale con i relativi allegati e gli stessi venivano inoltrati al debitore esecutato in formato cartacea mediante posta con raccomandata A.R. n.XXXXXX in data 09/10/2019.
- che nell'elaborato redatto dal sottoscritto venivano identificati n. 2 lotti, il I° Lotto riguardante gli immobili siti in Via Cavour (Foglio 5 particella n. 602 sub. 1 – 2 – 3 – 4 – 5) con valutazione di € 155.000,00 – il II° Lotto riguardante gli immobili siti in C.so Marconi (Foglio 2 particella n. 450 e terreni Foglio 2 particelle n. 17 – 21 – 22) con valutazione di € 210.000,00;
- che data 28/10/2019, veniva depositato dall'Avv. XXXXXX la memoria di osservazione all'elaborato peritale in quanto si evincono dei valori discordanti con la stima redatta dal geom. XXXXXXXX
- che a seguito di quanto sopra esposto il sottoscritto C.T.U. contattava telefonicamente il Geom. XXXXXX e in data 05/11/2019 si recava presso lo studio dello stesso al fine di confrontare entrambe le perizie e successivamente nel cercare di costituire un valore univoco da applicare agli immobili;
- che gli elaborati seppur riguardanti gli stessi immobili, sono stati effettuati in anni differenti, la perizia del geom. XXXXXX nell'anno 2015 e successivamente aggiornata in data 10/05/2018 (depositata in atti) e la perizia del sottoscritto nell'anno 2019;



- che gli immobili in c.so Marconi nel 2015 erano utilizzati dagli esecutari come attività agrituristica mentre, nel 2019 in fase di sopralluogo da parte del C.T.U. gli immobili risultavano quasi completamente inutilizzati e con alcuni impianti (riscaldamento) non funzionanti

Quanto sopra premesso, si precisa quanto segue:

1) LOTTO I°

Il valore attribuito agli immobili siti in Via Cavour, Lotto I perizia geom. Mauro SCIARPA, a seguito di un confronto con il geom. XXXXX risulterebbero allineati in quanto, a seguito di una significativa riduzione delle transazioni, derivante soprattutto dalla diminuzione della domanda di acquisto, tale situazione è causata dalla difficoltà ad ottenere mutui bancari con conseguente calo del numero delle compravendite in tutti i settori immobiliari, farebbero diminuire il valore degli immobili periziati dallo stesso geom. XXXXXXXX

Inoltre all'importo periziato di € **243.005,40** dal geom. XXXXX andrebbe considerato un deprezzamento di natura edilizia, in quanto i fabbricati risultano attualmente ex residenza rurale ed il suo utilizzo può essere consentito a seguito del pagamento degli oneri per cambio di destinazione d'uso (Art. 25 L.56/77).

Pertanto si riconfermano i valori proposti:

a.1) Abitazione (F. 5 n. 602 sub. 2): € **86.250,00**

a.2) Magazzino (F. 5 n. 602 sub. 3): € **32.500,00**

a.3) Ricovero attrezzi (F. 5 n. 602 sub. 4): € **15.750,00**

a.4) Tettoia (F. 5 n. 602 sub. 1): € **17.500,00**

a.5) Tettoia (F. 5 n. 602 sub. 5): € **4.500,00**

Totale Complessivo = € 156.500,00

Il sottoscritto C.T.U., viste le finiture e la tipologia di immobile, ritiene di effettuare un lieve

arrotondamento ad € 155.000,00 - Lotto I

2) LOTTO II°

A seguito dell'incontro con in geom. XXXXXXX è emerso che gli immobili in oggetto in fase di sopralluogo in entrambe le perizie rispecchiavano due situazioni completamente differenti.

Il geom. XXXXX nel 2015 successivamente aggiornata in data 10/05/2018 (depositata in atti), periziava un agriturismo in piena attività, il sottoscritto C.T.U. periziava un fabbricato in parte inutilizzato, condotto in affitto ad una attività di vendita di prodotti tipici del luogo. A seguito della verifica approfondita da parte del sottoscritto della reale destinazione d'uso dei fabbricati, insistenti nella cartografia di PRGC in zona AGRICOLA lo stesso erroneamente limitava il mercato degli stessi fabbricati alla semplice e sola attività agricola non considerando, seppur difficoltosa, una eventuale speculazione finanziaria con un potenziale cambio di destinazione d'uso dei volumi residenziali.

Inoltre a seguito ad un approfondito esame degli interventi di ristrutturazione sostenuti da parte dell'esecutato sugli immobili in oggetto, tra cui: il rifacimento del tetto, modifiche prospettiche, verniciatura di serramenti, installazione di montacarico, rifacimento di servizi igienici ed altre opere interne e sistemazioni esterne del piazzale fronte strada è possibile adeguare un valore medio di €/mq di 750,00 da aggiungere al valore periziato in origine al fine di raggiungere un valore complessivo di €/mq 1.100,00.

Pertanto i nuovi valori risultano i seguenti:

Fabbricato "a" (F. 2 n. 450):

mq (commerciali) 470,00 x €/mq 1.100,00 = € 517.000,00

Fabbricato "b" (F. 2 n. 450):

mq (commerciali) 138,00 x €/mq 1.100,00 = € 151.800,00

Terreni agricoli – considerati in un unico corpo F. 2 n. 17 – 21 – 22 (mq 3.462):

mq 3.462,00 x €/mq 12,00 = € 51.930,00

Totale Complessivo = € 720.730,00

Il sottoscritto C.T.U., viste le finiture e la tipologia di immobile, ritiene di effettuare un lieve arrotondamento ad **€ 720.000,00 - Lotto II**

Riepilogo Valore Immobili Via Cavour

LOTTO I € 155.000,00 (Centocinquantacinquemila/00)

Riepilogo Valore Immobili C.so Marconi

LOTTO II € 720.000,00 (Settecentocinquantamila/00)

Totale Valore

€ 875.000,00 (Ottocentosettantacinquemila/00)

Il sottoscritto, riconoscendo alla S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli affidandogli l'incarico di C.T.U. e dichiarando la propria completa disponibilità per eventuali altre delucidazioni in merito, coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Carmagnola (TO), li **08/11/2019**

ASTE GIUDIZIARIE.it
Il Consulente Tecnico d'Ufficio

SCIARPA geom. Mauro

ASTE GIUDIZIARIE.it