

TRIBUNALE DI ASTI
Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Forzata

contro

N. Gen. Rep. 000083/09 riun. 000105/10

Giudice Dr. Paolo Rampini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Giovanni Ciocca
Iscritto all'Albo della provincia di Vercelli al N. A1179
C.F. CCGN49E20L0490

Con studio in Villanova d'Asti, STRADA DELLA VARLETTA n.62
Tel./Fax: 016154590
Cellulare: 3493331938

e.mail: giovanni.ciocca@tiscali.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Beni in Villafranca D'asti (Asti) Regione Antoniasci, 16
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di [REDACTED] di Civile abitazione sito in Villafranca D'asti (Asti) Regione Antoniasci, 16.
Composto da Civile abitazione costituita da porzione di cascina libera su tre lati ristrutturata (tranne parte del 1° piano). Possibile trasformazione in bifamiliare. Su tre livelli con cortile/giardino e posto auto coperto posto al piano T - 1 - 2 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 317
Identificato al catasto fabbricati: Intestata a 1/2 [REDACTED] foglio 16 mappale 223 subalterno 8, categoria A72, classe 2, composto da vani 9 vani, posto al piano T-1-2, - rendita: 311,42.
Coerenze: Strada comunale; Strada comunale; mapp. 387; mapp. 223 sub 7 (proprietà [REDACTED])
A.1. Cortile/giardino:
A.2. Tettoia:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: periferica agricola / residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi sufficienti.
Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), farmacie (sufficiente), supermercato (sufficiente), polizia (buono), municipio (buono), biblioteca (sufficiente), cinema (insufficiente).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe: agricole / residenziali I principali centri limitrofi sono Baldichieri d'Asti, Cantarana, Castellerò, Dusino San Michele, Mareto, Monale, Roatto, San Paolo Solbitro, Tigliole, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: ampia valle ricca di verde e di acque (confluenza del torrente Traversa e di corsi minori), le attrazioni storiche presenti sono: Villafranca d'Asti sorse nella seconda metà del XIII secolo a protezione di Asti verso la Francia, il primo castello signorile sorse nella prima metà del XVII secolo.
Collegamenti pubblici (km): autostrada (15), ferrovia (2), autobus (1).

3. STATO DI POSSESSO:

- Occupato da [REDACTED] (esecutato)
in qualità di proprietario del bene

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Giudice: Dr.ssa Paolo Rampini
Perito: Ing. Giovanni Ciocca
Pag. 2 di 8

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*
Nessuna

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:* **Nessuno**

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA SELLA SPA, contro 1/2**

; 1/2 c.f.: , a

firma di Dott. Presbitero Ugo - Cuornè (TO) in data 05/03/1998 ai nn. 9119
iscritto a Asti in data 01/04/1998 ai nn. 2326 / 291

importo ipoteca: Lit. 140.000.000

importo capitale: Lit. 70.000.000

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA SELLA SPA, contro 1/2** c.f.:

1/2 c.f.: , a

firma di Dott. Presbitero Ugo - Cuornè (TO) in data 28/01/1999 ai nn.
11798 iscritto a Asti in data 13/02/1999 ai nn. 1149 / 193

importo ipoteca: Lit. 260.000.000

importo capitale: Lit. 130.000.000

Iscrizione volontaria (in corso di cancellazione) derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore di **BANCA SELLA SPA, contro 1/2**

c.f.: ; 1/2 c.f.:

a firma di Dott. Presbitero Ugo - Cuornè (TO) in data
28/03/2003 ai nn. 28584 iscritto a Asti in data 04/04/2003 ai nn. 3633 / 704

importo ipoteca: € 150.000,00

importo capitale: € 75.000,00

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo **FONDIARIO** a favore di **ING DIRECT N.V., contro 1/2**

c.f.: 1/2 c.f.:

a firma di Dott. Bertone Stefano - Villanova d'Asti in data
25/07/2007 ai nn. 124484/11341 iscritto a Asti in data 01/07/2007 ai nn.
10107 / 2205

importo ipoteca: € 240.000,00

importo capitale: € 120.000,00

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di

c.f.: contro c.f.:

a firma di Ufficiale giudiziario c/o Tribunale di Asti in data
09/04/2009 ai nn. 1246/2009 trascritto a Asti in data 22/04/2009 ai nn.
3860 / 2790

Pignoramento derivante da verbale pignoramento immobili a favore di

c.f.: contro c.f.:

a firma di Tribunale di Asti in data 07/05/2010 ai nn. 1401/2010
trascritto a Asti in data 31/05/2010 ai nn. 5104 / 3424

4.2.3. *Altre trascrizioni:* **Nessuna**

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* **Nessuna**

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:* **Nessuna difformità**

Giudice: Dr.ssa Paolo Rampini
Perito: Ing. Giovanni Ciocca
Pag. 3 di 8

4.3.2. Conformità catastale: **Nessuna difformità**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate
ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della
perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

1/2 f.: ; 1/2 c.f.:
proprietario dal 05/03/1998 ad oggi in forza di atto di compravendi-
ta a firma di Dott. Presbitero Ugo - Cuorgnè (TO) in data 05/03/1998 ai nn. 9118
trascritto a Asti in data 01/04/1998 ai nn. 2325 / 1821

6.2 Precedenti proprietari:

1/2 f.: ; 1/2 c.f.:
proprietario da data antecedente il ventennio al 04/03/1998

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 2670 per lavori di Svincolo L.431/85 - L.Reg. 20/89 e 3/95 - Intervento di
ristrutturazione e ampliamento intestata a Autorizzazione edilizia
presentata in data 09/12/1997 - n. prot. 7016 rilasciata in data 16/12/1997 - n. prot.
2571

P.E. n. 2672 per lavori di Ristrutturazione con recupero dei volumi preesistenti e
modesto ampliamento intestata a Concessione Edilizia presentata
in data 09/12/1997 - n. prot. 7018 rilasciata in data 26/01/1998 - n. prot. 2578

P.E. n. 2685 per lavori di Allacciamento e scarico in pubblica fognatura per
insediamento civile intestata a Autorizzazione edilizia presentata in
data 20/01/1998 - n. prot. 446 rilasciata in data 12/02/1998 - n. prot. 2588

P.E. n. 3029 per lavori di Svincolo L.431/85 e L.Reg.20/81 e 3/95 per opere di
variante alla c.e. 2571/97 con recupero di sottotetto ad uso abitativo intestata a
Autorizzazione edilizia presentata in data 15/05/2001 - n. prot. 2884
rilasciata in data 17/07/2001 - n. prot. 2912

P.E. n. 3030 per lavori di Variante c.e. 2571/97 - Ristrutturazione edilizia di fabbricato
ex agricolo con recupero di sottotetto ai fini abitativi; realizzazione di basso fabbricato
ad uso tettoia - Proroga di dodici mesi all c.e.2571/97 intestata a
Concessione Edilizia presentata in data 15/05/2001 - n. prot. 2883 rilasciata in data
03/12/2001 - n. prot. 2883

P.E. n. 3267 per lavori di Completamento di fabbricato di civile abitazione intestata a
Permesso di costruire presentata in data 20/09/2003 - n. prot. 5318
rilasciata in data 03/12/2003 - n. prot. 3125. L'agibilità è stata rilasciata in data
01/07/2004 - n. prot. 10 con esclusione del 1° piano parte destra, non ancora
completato

Descrizione Civile abitazione di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di
(Asti) Regione Antoniasci, 16.

di Civile abitazione sito in Villafranca D'asti

Giudice: Dr.ssa Paolo Rampini
Perito: Ing. Giovanni Ciocca
Pag. 4 di 8

Composto da Civile abitazione costituita da porzione di cascina libera su tre lati ristrutturata (tranne parte del 1° piano). Possibile trasformazione in bifamiliare. Su tre livelli con cortile/giardino e posto auto coperto posto al piano T - 1 - 2 sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 317
Identificato al catasto fabbricati: intestata a 1/2 c.f.:
1/2 c.f.: foglio 16 mappale 223 subalterno
8; categoria A72, classe 2, composto da vani 9 vani, posto al piano T-1-2, - rendita: 311,42.
Coerenze: Strada comunale; Strada comunale; mapp. 387; mapp. 223 sub 7 (prop.

L'edificio è stato costruito nel ante 1967, ristrutturato nel 2003
L'unità Immobiliare ha un'altezza interna di circa m. 2,70 (p.T e P.1) e m. 2,40 (media sottotetto).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ingresso (p.T)	Sup. reale lorda	45,00	1,00	45,00
Tavernetta (p.T)	Sup. reale lorda	50,30	1,00	50,30
Deposito + spazio antistante chiuso su 3 lati (p.T)	Sup. reale lorda	15,70	1,00	15,70
Porticato (p.T)	Sup. reale lorda	15,00	0,30	4,50
Cucina/soggiorno + dis. (p.1)	Sup. reale lorda	41,00	1,00	41,00
Bagno 1 (p.1)	Sup. reale lorda	9,40	1,00	9,40
spazio da suddividere (p.1)	Sup. reale lorda	60,50	1,00	60,50
Locale mansarda 1 + disimpegno (p.2)	Sup. reale lorda	19,80	1,00	19,80
Locale mansarda 2 (p.2)	Sup. reale lorda	29,70	1,00	29,70
Ripostiglio 1 (p.2)	Sup. reale lorda	6,50	0,50	3,25
Ripostiglio 2 (p.2)	Sup. reale lorda	6,00	0,50	3,00
Bagno (p.2)	Sup. reale lorda	3,80	1,00	3,80
Intierpedine (p.2)	Sup. reale lorda	14,30	0,20	2,86
	Sup. reale lorda	317,00		288,81

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura:

tipologia: a falde - materiale: legno - condizioni: buone.
Foto: 0067 - 0070

Scale:

tipologia: a chiocciola - materiale: legno - ubicazione: interna -
condizioni: buone.
Foto: 0042 - 0047 - 0059

Componenti edilizie e costruttive:

Canalino:

tipologia: doppia anta a battente - materiale: acciaio - apertura:
elettrica - condizioni: buone.
Foto: 0076

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente con vetrocamera - materiale:
legno - protezione: scuretti al p.T - inesistente al P.1 - materiale
protezione: legno - condizioni: buone.
Foto: 0074 - 0046

Infissi interni:

tipologia: a battente - materiale: legno e vetro - condizioni: buone.
Foto: 0060

Manto di copertura:

materiale: tegole in cotto - coibentazione: guaina bituminosa a
pannelli tarmo-assorbenti - condizioni: buone.
Foto: 0074 - 0075

Pareti esterne:

materiale: muratura di mattoni pieni - coibentazione: inesistente -
rivestimento: intonaco di cemento - condizioni: buone.

Giudice: Dr.ssa Paolo Rampini

Perito: Ing. Giovanni Ciocca

Pag. 5 di 8

- Pavim. Esterna:** materiale: mattonelle di cemento - condizioni: buone.
Foto: 0057
- Pavim. Interna:** materiale: piastrelle di ceramica - condizioni: buone.
Foto: 0042 - 0064 - 0067 - 0069
- Piafont:** materiale: stabilitura - condizioni: buone.
Foto: 0043 - 0058
- Rivestimento:** ubicazione: angolo cottura - materiale: plasticone - condizioni: buone.
Foto: 0058
- Rivestimento:** ubicazione: bagno - materiale: mattone paramano - condizioni: buone.
Foto : 0063
- Impianti:**
- Citofonico:** tipologia: audio - condizioni: buone - conformità: da collaudare.
Foto: 0079
- Gas:** tipologia: sottotraccia - alimentazione: metano - rete di distribuzione: tubi in rame - condizioni: buone - conformità: da collaudare.
- Elettrico:** tipologia: sottotraccia - tensione: 220V - condizioni: buone - conformità: da collaudare.
Foto: 0078
- Fognatura:** tipologia: mista - rete di smaltimento: tubi i PVC e cemento - recapito: collettore o rete comunale - ispezionabilità: sufficiente - condizioni: buone - conformità: da collaudare.
- Idrico:** tipologia: sottotraccia - alimentazione: diretta da rete comunale - rete di distribuzione: tubi in polipropilene - condizioni: buone - conformità: da collaudare.
- Termico:** tipologia: autonomo - alimentazione: metano - rete di distribuzione: tubi in rame - diffusori: termosifoni in alluminio - condizioni: buone - conformità: da collaudare.
Foto: 0044 - 0077

Note: Per gli impianti è stata utilizzata la dicitura da collaudare non avendo potuto prendere visione delle relative certificazioni per la verifica.

Accessori:

A.1. Cortile/giardino:

Sviluppa una superficie complessiva di circa 250 m²

A.2. Tettoia:

Sviluppa una superficie complessiva di circa 22 m²

Travi: materiale: legno - condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a sheed - materiale: legno - condizioni: buone.

Foto: 0056

Manto di copertura: materiale: tegole in cotto - coibentazione: inesistente - condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Giudice: Dr.ssa Paolo Rampini
Perito: Ing. Giovanni Ciocca
Pag. 6 di 8

E' stato adottato il criterio di stima sintetico per valori tipici. Acquisiti i dati relativi a compravendite di immobili simili come caratteristiche e zona, si è provveduto a apportare opportuni correttivi, sia positivi (recente ristrutturazione, assenza di vincoli locativi), sia negativi (eta' del fabbricato, ubicazione distante dal centro urbano principale pur se in contesto residenziale)

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Asti, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Asti, ufficio tecnico di Villafranca d'Asti, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio - Osservatorio quotazioni immobiliari, Come si stima il valore degli Immobili - Quotazioni dei capoluoghi di Provincia e di altri 1.100 comuni - Quarta edizione - Ed. Il Sole 24 Ore.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	civile abitazione con annesso cortile/giardino, tettoia.	317	€ 221.607,50	€ 110.803,75

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziana:

€ 16.620,56

- Riduzione monetaria: arrotondamento

€ 33,19

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno salvo diversa disposizione del Sig. Giudice

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna salvo diversa disposizione del Sig. Giudice

Giudizio di comoda divisibilità: Non si è ritenuto di applicare alcuna decurtazione per la vendita di una sola quota in quanto l'immobile risulta facilmente suddivisibile in due unità. Operazioni da effettuarsi per ottenere la II unità:

a) chiusura del passaggio esistente al piano 2;

b) installazione di scala a chiocciola simile a quella già presente (i solai sono già predisposti);

c) ripartizione dello spazio con opportune tramezzature al piano 1;

d) installazione dei sanitari nel bagno;

e) pavimentazione e tinteggiatura al piano 1;

f) separazione ove possibile degli impianti esistenti.

Nel caso di suddivisione occorre considerare anche le spese di variazione catastale e di certificazione degli impianti. Si può pertanto valutare il totale delle spese occorrenti per la suddivisione ed il completamento della II unità immobiliare in circa € 54.000 da suddividere tra i proprietari delle due unità così formatesi.

Prezzo base d'asta del lotto

Giudice: Dr.ssa Paolo Rampini

Perito: Ing. Giovanni Ciocca

Pag. 7 di 8

Esecuzione Forzata N° 000083/09
Promossa da: [REDACTED]

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova:

€ 94.150,00

Villanova d'Asti, 09/09/2010

ASTE GIUDIZIARIE.it
C.T.U.
Ing. Giovanni Ciocca
SETTORI CIVILE E INDUSTRIA INFORMATICA
Dott. ING. GIOVANNI CIOCCA
N°A 1178
SEZIONE A

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dr.ssa Paolo Rampini
Perito: Ing. Giovanni Ciocca
Pag. 8 di 8

TRIBUNALE DI ASTI
Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Forzata

contro

....

N. Gen. Rep. 000083/09 riun. 000105/10

Giudice Dr. Paolo Rampini

INTEGRAZIONE RELAZIONE

Tecnico Incaricato: Ing. Giovanni Ciocca
Iscritto all'Albo della provincia di Vercelli al N. A1179
C.F. CCCGNN49E20L0490

Con studio in Villanova d'Asti, STRADA DELLA VARLETTA n.62
Tel./Fax: 016154690
Cellulare: 3493331936

e.mail: giovanni.ciocca@fiscall.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

La presente per esemplificare quanto già esposto nella allegata relazione modificata a seguito delle osservazioni pervenute allo scrivente dallo Studio Petraglia per il tramite dell'Avv. Sereno Argenta.

Ho provveduto ad una verifica delle misure e dei calcoli utilizzati per la determinazione del valore dell'immobile riscontrando la sostanziale correttezza del rilievo circa la superficie conteggiando tutti gli spazi edificati, ivi compresi anche quelli non utilizzabili ai fini abitativi ai sensi della L. Reg. n°21 del 6 agosto 1998 ove nell'art.1 si precisa che nei sottotetti non vi devono essere pareti di altezza inferiore a m. 1,60 per le parti oggetto di abitazione e m. 1,40 per gli spazi accessori e di servizio. Dalle fotografie e dall'esame delle planimetrie allegate alla relazione si evince chiaramente come tali altezze siano rispettate a partire da un certo punto (indicato da una riga priva di notazioni presente nelle planimetrie) e di ciò si era tenuto conto nella determinazione delle superfici del piano II°. Si è comunque tenuto conto di ciò nella finale determinazione del valore degli spazi accessori.

Circa la valutazione al mq del valore dell'immobile, si è tenuto principalmente conto delle quotazioni immobiliari della Agenzia del Territorio che nascono dalle effettive compravendite e tengono conto della posizione centrale o periferica dell'immobile. Come si può osservare dalle allegati immagini satellitari, l'immobile è sito al fondo di regione Antoniassi, in posizione che non può certo qualificarsi come centrale e pertanto con quotazioni comprese tra i 600 e i 900 €/mq e non tra gli 800 e i 1200 previsti per una collocazione centrale.

L'immobile sorge inoltre in una zona decisamente tranquilla, ma non si può certo definire comodo ai servizi; è praticamente centrale rispetto ai caselli autostradali di Villanova D'Asti e di Asti Est, per raggiungere i quali è necessario percorrere un tratto di statale di oltre 10 Km con notevoli problemi di traffico e costanti limitazioni di velocità, tali da poter considerare detto tratto di strada come quasi urbano.

Non si è ritenuto di applicare alcuna decurtazione per la vendita di una sola quota in quanto l'immobile risulta facilmente suddivisibile in due unità.

Operazioni da effettuarsi per ottenere la II unità:

- a) chiusura del passaggio esistente al piano 2;
- b) installazione di scala a chiocciola simile a quella già presente (i solai sono già predisposti);
- c) ripartizione dello spazio con opportune tramezzature al piano 1;
- d) installazione dei sanitari nel bagno;
- e) pavimentazione e tinteggiatura al piano 1;
- f) separazione ove possibile degli impianti esistenti.

Nel caso di suddivisione occorre considerare anche le spese di variazione catastale e di certificazione degli impianti. Si può pertanto valutare il totale delle spese occorrenti per la suddivisione ed il completamento della II unità immobiliare in circa € 54.000 da suddividere tra i proprietari delle due unità così formatesi.

Di dette spese si è comunque dovuto tenere conto, giungendo così ad una valutazione complessiva di € 234.255,00 da cui il valore della quota pari a € 117.227,50.

Come è mia abitudine, anche per tenere conto della difficile situazione economica ed allo scopo di attrarre interesse di possibili acquirenti, accelerando così la vendita, si è ritenuto di adottare una decurtazione del 15% ottenendo così un valore arrotondato di base d'asta pari a € 99.650,00.

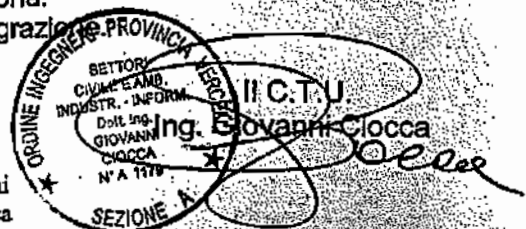
Mi è obbligo segnalare come solo di recente (dopo oltre due anni dalla ordinanza di vendita) si sia riusciti a giungere alla vendita per meno di € 150.000 di una proprietà nella stessa Regione Antoniassi; tale proprietà (di ben altro pregio) era stata da me valutata, in periodo ante crisi, con gli stessi criteri precedentemente indicati oltre € 400.000. Ciò al fine di esemplificare ancora una volta le difficoltà del mercato immobiliare nella zona.

A disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione

Villanova d'Asti, 09/12/2010

ASTI
GIUDIZIARIE.IT

Giudice: Dr. Paolo Rampini
Perito: Ing. Giovanni Ciocca
Pag. 2 di 2





TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.° 83/09 + 105/10

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE.

G.E.: dott. P. RAMPINI

C.T.U.: dott. ing. M. GONELLA

QUESITO PROPOSTO DAL G.E.: "RIVEDERE LA STIMA E QUANTIFICARE ESATTAMENTE LA METRATURA DELL'UNITA' IMMOBILIARE PIGNORATA, NON COMPARENDO CONVINCENTI LE PRECEDENTI PRECISAZIONI DELL'ING. G. CIOCCA ED IL GIUDIZIO DI STIMA".

Lo Scrivente Perito in data 15/12/2010 è stato incaricato dall'Ill.mo G.E. dott. P. Rampini di redigere un Relazione *"per verificare la congruità del valore di stima a base d'asta della C.T.U. redatta dall'ing. G. Ciocca in relazione all'Esecuzione Immobiliare N. 83/09+105/10, nonché quantificare la metratura dell'unità immobiliare pignorata"*.

Lo Scrivente C.T.U., esaminata la Relazione Tecnica di Stima e la successiva Relazione integrativa, avendo eseguito in data 27/12/2010 un sopralluogo ricognitivo presso l'immobile pignorato, sito nel Comune di Villafranca d'Asti, in Regione Antoniassi n.°16, si pone nelle condizioni di specificare quanto segue:

Consistenza dell'unità immobiliare pignorata

L'unità immobiliare pignorata è identificata al N.C.B.U. del Comune di Villafranca d'Asti al F. 16 n.°223 sub. 8 ed è costituita da un corpo di fabbrica, contiguo a un altro fabbricato, che si sviluppa su tre piani fuori terra.

Per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare pignorata lo Scrivente Perito utilizzerà come criteri di computo delle consistenze quelli usuali del mercato immobiliare locale che prevedono che la superficie netta interna dell'immobile, comprensiva dei divisori, sia sommata alle superfici derivanti da:

- ▶ intera muratura perimetrale;
- ▶ 50% dei muri divisori da parti comuni o da altre unità immobiliari;



ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 80% della superficie dei locali mansardati;
- 15% della superficie del porticato;
- 15% della superficie della tettoia;
- 25% del locale deposito.

Le consistenze sono desumibili dalla planimetria catastale allegata.

Superficie dell'unità immobiliare F. 16 n. 223 sub. 8 (a destinazione residenziale):

locali residenziali al piano terra:

abitazione: mq $((13,20 + 12,60) \times 7,50 / 2) =$ mq 96,75

locali non residenziali al piano terra:

porticato: mq $(8,00 \times 1,90) =$ mq 15,20

locale deposito: mq $(5,50 \times 2,80) =$ mq 15,40

tettoia: mq $(2,60 \times 5,00) =$ mq 13,00

locali residenziali al piano 1°:

abitazione: mq $((16,30 + 15,60) \times 7,50 / 2) =$ mq 119,62

locali residenziali al piano 2° mansardato:

abitazione: mq $((16,30 + 15,60) \times 7,50 / 2) - 3,30 \times 2,70 - (1,40 + 1,00) \times 4,40 / 2) =$
mq 105,43

Superficie commerciale ragguagliata:

mq $(96,75 + 15,20 \times 0,15 + 15,40 \times 0,25 + 13,00 \times 0,15 + 119,62 + 105,43 \times 0,80) =$ mq 308,79
in c.t. mq 309,00

Descrizione e ubicazione dell'immobile pignorato

Il fabbricato in esame è ubicato nel Comune di Villafranca d'Asti, in Regione Antoniasci, località eccentrica rispetto al centro urbano della cittadina ma facilmente e comodamente raggiungibile dalla ex. S.S. n.°10 "Padania Inferiore" (è sita a circa 250 metri dalla importante arteria). La località in esame è collocata tra l'ex. S.S. n. 10 e l'autostrada TO-PC, a circa 250 metri in linea d'aria da essa e pertanto l'appetibilità commerciale degli immobili ubicati nella località sono influenzati in maniera minima dall'intenso traffico veicolare che si svolge sulla stessa.

Tutte le località che circondano il paese di Villafranca d'Asti sono caratterizzate da insediamenti edilizi costituiti in prevalenza da fabbricati isolati con tipologia a ville e villini o fabbricati di tipo rurale ristrutturati, ubicati preferibilmente nelle aree collinari,



discretamente apprezzati nel mercato immobiliare della Provincia di Asti, sia per la facile accessibilità dal capoluogo (20 minuti da Asti), sia per l'esistenza di tipologie edilizie caratterizzate dalla presenza di fabbricati isolati con terreno di pertinenza, che hanno generato una discreta appetibilità commerciale da parte di una platea di compratori provenienti anche dalla Provincia di Torino, che sono interessati a tipologie di fabbricati con queste caratteristiche costruttive ed ambientali.

La località in esame ha giacitura in piano, circondata da aree agricole coltivate prevalentemente a seminativo, a bosco e a prato, che anche se non offrono una particolare panoramicità all'immobile in esame, lo collocano in un'area caratterizzata da un'ambiente tipicamente agricolo con tutte le conseguenti ricadute positive sulla sua appetibilità commerciale.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è posizionato all'interno di un antico nucleo abitato, costituito da fabbricati aventi tipologia e caratteristiche costruttive molto diverse (ex fabbricati rurali ristrutturati di recente contigui a fabbricati rurali di vecchio impianto, vecchi fabbricati rurali isolati, ecc), raggiungibile dalla strada comunale tramite una stradina asfaltata di difficoltosa percorribilità che, fiancheggiando i fabbricati, si addentra all'interno della frazione.

Il fabbricato in esame, di vecchia costruzione, completamente ristrutturato di recente, presenta la tipologia di fabbricato unifamiliare, con buone caratteristiche di finitura interne ed esterne (tranne la facciata posta ad est, in mattoni faccia a vista deteriorati) è libero su tre lati e presenta un'adeguata area di pertinenza utilizzata a parcheggio, area di manovra e prato.

L'area di pertinenza del fabbricato, parzialmente pavimentata con marmette di cemento autobloccanti, è completamente recintata: a sud tramite un muretto in calcestruzzo rivestito in mattoni faccia a vista sormontato da una recinzione in ferro; ad est tramite un muro in blocchi di laterizio; a ovest tramite un rete metallica che delimita il confine con un fabbricato di altra proprietà.

In conclusione trattasi di un fabbricato di recente ristrutturazione, contiguo a un altro fabbricato, caratterizzato da finiture interne ed esterne di buon pregio, posizionato al centro di un nucleo abitato sito in una zona agricola, privo della caratteristica estrinseca della panoramicità, ma dotato di un'adeguata area cortilizia esclusiva, completamente recintata

Indagini di mercato

Dall'analisi del mercato immobiliare a livello nazionale e al livello provinciale lo Scrivente



C.T.U. ha riscontrato che negli ultimi tre anni si è verificato il rallentamento nel numero delle transazioni, derivante da una diminuzione della domanda rispetto all'offerta ed una diminuzione del gap tra domanda ed offerta sia nelle compravendite, sia nelle locazioni, con conseguente diminuzione dei prezzi unitari di mercato per le unità immobiliari con caratteristiche intrinseche ed estrinseche ordinarie, e una stabilizzazione per le unità immobiliari di pregio e più ricercate.

Quest'andamento era peraltro confermato per il 1° e 2° semestre del 2009 dal rapporto diramato dall'Agenzia del Territorio dell'inizio del 2010 che evidenziava i segnali di grande sofferenza del mercato immobiliare piemontese, che si era cominciato a manifestare da alcuni semestri e che aveva raggiunto il culmine a causa della carenza di fondi, dell'accresciuta difficoltà di accesso ai mutui e della bolla speculativa immobiliare. Le conseguenze più evidenti di tale fenomeno era il generalizzato e consistente calo del numero delle transazioni, la dilatazione dei tempi di attesa per la vendita (da 3-4 mesi a 7-8 mesi), l'appiattimento degli affitti a causa del maggior apprezzamento delle tipologie di immobili di piccolo taglio e la lieve flessione delle quotazioni. Il riscontro più evidente della sofferenza del mercato immobiliare piemontese era nella diminuzione generalizzata in tutte le Province di transazioni immobiliari: circa - 17% nel 1° semestre 2009, più consistenti nelle Province di Biella (-33%), Verbania (- 22%), Torino e Asti (- 19%) ecc..

La nota dell'Agenzia del Territorio diramata agli inizi di ottobre 2010 sull'andamento del mercato immobiliare del 2° trimestre del 2010 rileva un consolidamento della ripresa che già si era cominciata a manifestare nel 1° trimestre del 2010. L'Agenzia del Territorio ha rilevato un nuovo aumento delle compravendite, confermando l'inversione di tendenza del 1° trimestre del 2010, dopo il crollo verificatosi nel 2009. Si è evidenziata la variazione tendenziale complessiva del + 2,3% (+ 3,4% nel 1° trimestre), con punte d'incremento nel numero di compravendite nel settore residenziale (+ 4,5%), mentre il trend negativo permane nel settore terziario (- 14,1%), nel settore commerciale (- 4,7%) e nel settore produttivo (- 4,2%). Nel settore terziario la contrazione riguarda tutte le aree (massimo negativo al sud, - 16,4%) con un'inversione di tendenza solo a Genova e a Torino.

Le considerazioni sopra esposte individuano la complessità del Mercato Immobiliare attuale in fase di stagnazione, che mette in evidenza la tendenza che sta diffondendosi: i mercati definibili come secondari (immobili di medio e mediocre pregio ubicati nelle periferie delle città), vengono più marginalizzati e manifestano una flessione nei prezzi, mentre le migliori localizzazioni (immobili di discreto e buon pregio ubicati nelle zone più apprezzate delle



città) manifestano una migliore tenuta e una stabilizzazione nei prezzi.

Lo Scrivente C.T.U., dopo le considerazioni sopra esposte sull'andamento del mercato immobiliare, procederà alla ricerca del più probabile valore di mercato da mettere a base d'asta mediante il metodo di stima con il procedimento sintetico-comparativo, col criterio della ricerca del valore di mercato, analizzando l'incontro fra la domanda e l'offerta di beni analoghi posti sul mercato. Premessa fondamentale per pervenire al valore è pertanto quella di possedere una serie di dati reperiti sul mercato su cui s'inserisce il bene da stimare e confrontarli con le caratteristiche possedute dal bene in questione. Quanto più numerosi e attendibili sono questi dati riguardanti le caratteristiche dei beni economici tanto maggiore sarà l'approssimazione con cui si perviene al valore incognito.

L'attendibilità dei dati reperiti è legata a due fattori: alla conoscenza del mercato e all'affidabilità delle fonti che forniscono i dati.

Per reperire i prezzi di mercato è necessario non solo conoscere le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni economici, ma determinare in quale tipo di mercato si inserisce la trattativa ed individuare la connotazione dei soggetti interessati a quella tipologia dell'immobile immesso nel mercato.

Alla luce di quanto esposto, in considerazione della tipologia degli immobili da stimare, lo Scrivente Perito, nel determinare i valori da mettere a base d'asta, cioè il più probabile prezzo realizzabile in una libera contrattazione, farà riferimento, per quanto possibile, a valori di fabbricati analoghi, ma anche a quei fabbricati aventi caratteristiche diverse sia per ubicazione che per dimensione e vetustà. Con un'operazione di confronto che tenga conto delle differenziazioni degli immobili sarà determinato il valore venale dell'immobile in oggetto.

Il mercato immobiliare della Provincia di Asti ha evidenziato un sempre maggiore apprezzamento verso quegli immobili a destinazione residenziale che sono ubicati nelle frazioni dei comuni astigiani, dotati di una buona struttura viaria, sia in ambito provinciale sia regionale, che consenta anche un accesso comodo ed immediato dal capoluogo, caratterizzati inoltre dall'amenità della zona. La Regione Antoniasci di Villafranca d'Asti, presenta tutte le caratteristiche sopra evidenziate: è agevolmente raggiungibile da Asti tramite la ex Strada Statale N.°10, è collegata tramite l'autostrada TO-PC a Torino e ai centri importanti della Regione, si giova della presenza di tutta una serie di attività commerciali che si sono sviluppate lungo la ex S.S. 10 che consentono un facile e comodo soddisfacimento dei bisogni primari della popolazione residente e,



infine, è posizionata in un'area prettamente agricola.

Al fine di ottenere i valori di mercato dell'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata in Villafranca d'Asti, Regione Antoniassi n.°16, sono state eseguite opportune indagini di mercato relativamente al valore di unità immobiliari ubicate in prossimità delle zone interessata o in zone in cui gli immobili hanno caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili. Si è fatto riferimento, in particolare, ai dati desunti da pubblicazioni specializzate nel settore immobiliare, sia a livello provinciale sia nazionale, nonché ai dati desunti direttamente in loco, presso agenti immobiliari o sulla base delle transazioni verificatesi nell'ultimo biennio.

Si ha precisamente:

OSSERVATORIO IMMOBILIARE (2° semestre 2010)

Provincia di Asti – Comune di Villafranca – Tipologia di fabbricati non intensivi - Destinazione residenziale – Stato di conservazione normale - nuove o ristrutturate

Abitazioni Civili	minimo	massimo
-------------------	--------	---------

Il fabbricato in esame si trova in zona periferica

zona D1	€/mq	€/mq
Abitazioni civili	600	900

OSSERVATORIO IMMOBILIARE (2° semestre 2010)

Provincia di Asti – Comune di Villanova d'Asti – Tipologia fabbricati non intensivi - Destinazione residenziale – Stato di conservazione normale - nuove o ristrutturate

Abitazioni Civili	minimo	massimo
-------------------	--------	---------

Fascia D1 periferica/fuori centro abitato

zona D1	€/mq	€/mq
Abitazioni civili	900	1.300

OSSERVATORIO IMMOBILIARE (2° semestre 2010)

Provincia di Asti – Comune di San Damiano d'Asti – Tipologia di fabbricati non intensivi - Destinazione residenziale – Stato di conservazione normale - nuove o ristrutturate

Abitazioni Civili	minimo	massimo
-------------------	--------	---------

Fascia D1 periferica/fuori centro abitato

zona D1	€/mq	€/mq
Abitazioni civili	800	1.200



BORSINO IMMOBILIARE ANNO 2006

Provincia di Asti - **Comune di San Damiano d'Asti - periferia**

	nuovo (max. 10) anni	semi - nuovo (max. 25 anni)
Abitazioni civili	1.300 - 1.400	900 - 1.000

Provincia di Asti - **Comune di Villanova d'Asti - periferia**

	nuovo (max. 10) anni	semi - nuovo (max. 25 anni)
Abitazioni civili	1.100 - 1.300	800 - 1.000

CONSULENTE IMMOBILIARE QUOTAZIONI AUTUNNO 2010

Provincia di Asti - **Comune di San Damiano d'Asti - periferia**

abitazioni civili recenti 1.100

Provincia di Asti - **Comune di Villanova d'Asti - periferia**

abitazioni civili recenti 1.300

Per le considerazioni sopra esposte, in relazione alle indagini di mercato esperite e alla lunga esperienza acquisita nel corso degli anni come Perito estimatore, lo Scrivente C.T.U. ritiene che fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quello in esame presentano valori commerciali unitari compresi fra 800 €/mq e 1.100 €/mq.

Alla luce di quanto sopra esposto e in considerazione delle attuali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato e in particolare:

- ubicazione del Comune di Villafranca d'Asti in una zona della Provincia di Asti discretamente apprezzata commercialmente per l'acquisizione di insediamenti edilizi, sia per la presenza di un ambiente caratterizzato dalla presenza di coltivazioni a prato, a seminativo e a bosco che si estendono tutt'attorno alla località, sia per la vicinanza e la facile accessibilità dal capoluogo e dagli importanti centri della Regione;
- ubicazione in prossimità della ex. S.S. 10 e del casello di Villanova d'Asti che immette sulla autostrada TO - PC;
- giacitura in piano della zona dove è ubicato il fabbricato pignorato, che ne limita la panoramicità;
- presenza di un fabbricato contiguo di altra proprietà che ne limita l'esposizione e la luminosità;

- presenza di una adeguata area cortilizia esclusiva di pertinenza, con accesso indipendente dalla stradina asfaltata che dalla strada comunale conduce alla località;
- presenza di corpi accessori (porticato, locale di sgombero, tettoia) che permettono una migliore fruizione degli spazi residenziali disponibili;
- buone caratteristiche di finitura interne ed esterne del fabbricato che non necessitano di alcuni interventi di manutenzione per renderlo più appetibile;
- discreto mercato immobiliare generato da una platea di compratori astigiani e torinesi che si indirizza verso l'acquisizione di fabbricati con caratteristiche intrinseche ed estrinseche tali da essere utilizzati come residenza principale (in particolare presenza di area cortilizia esclusiva, buona esposizione, ecc.);
- vendita in quota (1/2) del fabbricato, con difficoltà di alienazione, senza una eventuale divisione.

Alla luce di quanto su esposto, lo Scrivente C.T.U. ritiene di assegnare un valore commerciale unitario di 900 €/mq.

Valore venale complessivo del fabbricato

Lo Scrivente C.T.U. ha pertanto determinato il valore commerciale complessivo del fabbricato pignorato: mq 309,00 x 900 €/mq = € 278.100,00 in c.t. **€ 278.000,00**

Valore del fabbricato per la quota di 1/2 **€ 139.000,00**

Tanto in adempimento dell'incarico ricevuto e in fede del vero, sotto il vincolo del già prestato giuramento.

Asti, 12 gennaio 2010

IL C.T.U.

dott. ing. Marco Gonella

Depositato nella Cancelleria del
Tribunale di *Asti*
il *13-01-2010*
IL CANCELLIERE

