

TRIBUNALE DI ASTI
Esecuzioni Immobiliari

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: 016154590
Cellulare: 3493331936

e.mail: giovanni.ciocca@tiscali.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 allegata 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 allegata 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

Giudice: Dr. Paolo Rampini
Perito: Ing. Giovanni Ciocca

Pag. 2 di 2

