



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI ASTI

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 Antoniasse n.°16, si pone nelle condizioni di specificare quanto segue:

Consistenza dell'unità immobiliare pignorata

L'unità immobiliare pignorata è identificata al N.C.E.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;



- 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:

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

locali non residenziali al piano terra:

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

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

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

locali residenziali al piano 1°:

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

locali residenziali al piano 2° mansardato:

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

mq 105,43

Superficie commerciale ragguagliata:

$$\text{mq } (96,75 + 15,20 \times 0,15 + 15,40 \times 0,25 + 13,00 \times 0,15 + 119,62 + 105,43 \times 0,80) = \text{mq } 308,79$$

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 evidente 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 Antoniasse 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 Antoniasse 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 |
|---|---------------|----------------|
| <u>Il fabbricato in esame si trova in zona periferica</u> | | |
| 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 |
|--|---------------|----------------|
| <u>Fascia D1 periferica/fuori centro abitato</u> | | |
| 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 |
|--|---------------|----------------|
| <u>Fascia D1 periferica/fuori centro abitato</u> | | |
| zona D1 | €/mq | €/mq |
| Abitazioni civili | 800 | 1.200 |



ASTE
GIUDIZIARIE

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 |

ASTE
GIUDIZIARIE

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;

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- 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 necessita 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 il 13-01-2010
IL CANCELLIERE

