

TRIBUNALE DI ASTI



Esecuzione Immobiliare n. 242/2021 promossa da:

[REDACTED]

( [REDACTED] )



contro

Eredità giacente di [REDACTED] (Curatore e rappresentante pro-tempore  
Avv. [REDACTED])

CREDITORI INTERVENUTI

n.n.



G.E. : Dott. [REDACTED]

Arch. Alessandro DI UBALDO

Consulente Tecnico d'Ufficio



v. 1.1



Il sottoscritto Arch. Alessandro DI UBALDO, nominato C.T.U. nella vertenza in epigrafe dal GE. Dott. ██████████ all'udienza del 12/04/2022, eseguiti gli opportuni rilievi ed accertamenti in loco, assunte le necessarie informazioni presso gli uffici competenti, si pone in grado di descrivere i seguenti beni:

### CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PRIOCCA (CN)

- 1) Catasto Fabbricati Comune di Priocca, foglio 7, particella n. 203, sub. 3, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 2,5 vani, superficie catastale 52 mq, Totale escluse aree scoperte 50 mq, Rendita € 69,72, Strada Sabbione, Interno 1, piano T.
- 2) Catasto Fabbricati Comune di Priocca, foglio 7, particella n. 203, sub. 4, Categoria A/3, Classe U, Consistenza 6 vani, Sup. Catastale 152 mq, Totale escluse aree scoperte 148 mq, Rendita € 167,33, Strada Sabbione, Interno 21, piano SS-T
- 3) Catasto Terreni Comune di Priocca, foglio 7, particella n. 203, qualità ente urbano, superficie 1.838 m<sup>2</sup>

I coerenti degli immobili sotto specificati vengono indicati in senso orario, partendo dall'alto, mediante l'utilizzo delle planimetrie catastali, dell'estratto di mappa.

#### Foglio 7, particella n. 203, sub. 3

- 
- Porticato ad uso comune
- Fg. 7, part. 203 sub. 4
- Fg. 7, part. 203 area comune
- Fg. 7, part. 203 area comune

### Foglio 7, particella n. 203, sub. 4

- Fg. 7, part. 203 area comune
- Fg. 7, part. 559
- Fg. 7, part. 203 area comune
- Fg. 7, part. 203 sub. 3
- Porticato ad uso comune
- Fg. 7, part. 203 area comune



### Foglio 7, particella n. 203

- Strada Sabbione
- Fg. 7, part. 559
- Fg. 7, part. 517
- Strada Provinciale 176
- Fg. 7, part. 576
- Fg. 7, part. 634
- Fg. 7, part. 609
- Fg. 7, part. 472



### CARATTERISTICHE GENERALI DEI FABBRICATI

- LOCALIZZAZIONE: comune di Priocca, Strada Sabbione n. 1
- UBICAZIONE: area agricola, a ovest di Priocca
- DESTINAZIONE D'USO: residenziale
- TIPOLOGIA EDILIZIA: porzione di edificio, libero su tre lati; gli immobili oggetto di pignoramento si trovano al piano terra, livello di ingresso Strada Sabbione e parzialmente ai piani seminterrati; al piano primo dell'edificio, si trova un ulteriore immobile estraneo all'esecuzione.

Prospetto principale con piano terra e piano primo intonacato non



tinteggiato come il prospetto laterale ed il prospetto posteriore; questo presenta, in basso a sinistra, una fessurazione della muratura, non rilevabile all'interno e, immediatamente al di sopra, una piastra di un tirante, probabilmente posizionato per consolidarla.

Nell'area comune esterna, in semplice terra, inaccessibile al momento dei sopralluoghi a causa della folta vegetazione incolta, posta a livello inferiore di quello dell'accesso da Strada Sabbione 1 è presente una piscina con area attigua piastrellata, raggiungibile da delle scale attraversanti dei terrazzamenti; le aree comuni accessibili dagli ingressi pedonali principali e da quello carraio, siti in Strada Sabbione, risultano avere porzioni pavimentate in marmette autobloccanti, quasi completamente ricoperte da vegetazione; le aree esterne accessibili direttamente dall'interno dell'immobile risultano completamente inaccessibili a causa della folta vegetazione; l'area della piscina presenta anche essa vegetazione cresciuta spontaneamente e questa è in precario stato di conservazione.

- SERVIZI COMMERCIALI: non presenti nelle immediate vicinanze
- ULTERIORI CONSIDERAZIONI: il fabbricato risulta confinante sul lato nord est con un edificio a due piani fuori terra di altezza massima uguale a quello in cui sono localizzati gli immobili pignorati.
- ACCESSI VEICOLARI: sulla strada provinciale 176 è presente un bivio costituito da una strada asfaltata (indicata come Via Sabbione) che permette di raggiungere gli immobili pignorati ai quali si accede oltre che a piedi anche da un cancello carraio; l'area esterna in cui è presente la piscina è anche accessibile dalla stessa strada provinciale 176 mediante un cancello.

I due subalterni (n° 3 e n°4), oggetto di pignoramento, sono raggiungibili mediante un locale indicato nelle planimetrie catastali come porticato comune, accessibile direttamente dall'area esterna prospiciente Via Sabbione; tale locale, attualmente non più porticato ma tamponato, funge da disimpegno che permette l'accesso, mediante dei varchi, al subalterno 3 e al 4, entrambi posizionati al piano terra e, mediante una scala interna, ai

piani sottostanti (facenti attualmente parte del sub. 4); tale locale presenta due ampie aperture centinate nelle immediate vicinanze della scala che conduce al piano inferiore e il varco di ingresso. Il locale è attualmente privo di finiture, senza pavimenti, serramenti, battiscopa, impianti, tinteggiatura e in evidente stato di ristrutturazione (sono presenti infatti alcune porte interne accatastate oltre a materiale vario di diversa natura).

## **CARATTERISTICHE SPECIFICHE DEI FABBRICATI**

### **IMMOBILE Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 3**

- LIVELLO DI PIANO: Piano terra
- PORTA DI INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE: Al piano terra un varco completamente aperto per una porta, ad un battente, senza serramento;
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:

#### PIANO TERRA

Dal disimpegno comune prima descritto si accede, frontalmente, dall'ingresso di questo, al varco della porta di accesso che permette di entrare in un corridoio nel quale è visibile, immediatamente sulla sinistra, una nicchia chiusa con mattoni, ancora da intonacare, che collega l'immobile con il subalterno accanto.

Lungo la parete di destra, accanto all'ingresso, è posizionata una apertura su una camera in cui è presente una finestra con affaccio sull'area esterna; verso il fondo al corridoio, sempre a destra, si apre un locale in cui è presente di fronte al suo ingresso, una nicchia, una finestra rivolta verso l'area comune posteriore posizionata sul muro sinistro; lateralmente sulla sinistra della nicchia è posta una porta finestra da cui si ha accesso ad un balcone affacciante l'area comune laterale, frontale e posteriore.

Da una ulteriore varco per una porta al termine del corridoio, si accede ad un locale antibagno che conduce al locale bagno in cui è presente

una finestra rivolta verso l'area comune posteriore che risulta parzialmente coperta da vegetazione che proviene dai piani inferiori.

- ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:  
vani con solaio piano in laterocemento, altezza pari a 280 cm.
- FINITURA INTERNA DEI LOCALI: Trattasi tutti di locali in corso di ristrutturazione; i lavori risultano attualmente interrotti e non finiti. Le pareti sono in muratura intonacata ed il pavimento in massetto grezzo. Non sono presenti battiscopa e rivestimenti in genere.
- SERRAMENTI INTERNI: non presenti.
- SERRAMENTI ESTERNI: non presenti.
- IMPIANTI PRESENTI: i locali non presentano impianti ma la loro predisposizione.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: non presente (sono presenti gli attacchi per i radiatori).
- STATO DI MANUTENZIONE: l'immobile versa in evidenti condizioni di abbandono, con interventi non terminati, materiale vario accatastato (due scooter di cui, i militari dell'Arma dei Carabinieri, in sede di sopralluogo, hanno annotato le targhe per le opportune verifiche di loro competenza). I soffitti presentano, in diversi punti, esfoliazione dell'intonaco, dovuto probabilmente a infiltrazioni dai locali sovrastati, non oggetto di pignoramento e quindi non ispezionabili.
- **IMMOBILE Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 4**
- LIVELLO DI PIANO: Piano terra, piano seminterrato -1, piano seminterrato -2
- PORTA DI INGRESSO UNITA' IMMOBILIARE: Al piano terra un varco completamente aperto per una porta, ad un battente, senza serramento, situato a circa 54 cm dal livello del disimpegno di ingresso; non sono presenti, allo stato del rilievo, gradini che agevolino l'ingresso al subalterno. Ingresso degli ambienti seminterrati dalla scala in cemento armato presente nell'ex porticato comune.

- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:

PIANO TERRA

Dal disimpegno comune prima descritto si accede, a sinistra, dall'ingresso di questo, al varco della porta di accesso; tale varco, posizionato ad una quota superiore di circa 54 cm dal piano di ingresso, accessibile da un unico gradone, permette di entrare in un ampio locale nel quale sono visibili, sulla parete a destra, rivolta verso l'area comune posteriore, una porta finestra completa di serramento (che conduce ad un balcone) ed una finestra senza telaio; lungo la parete immediatamente di fronte all'ingresso, a sinistra, è posizionata una apertura che conduce ad un disimpegno, immediatamente alla sua destra sono presenti una nicchia, un ulteriore varco che conduce ad un'altra stanza ed infine un'altra nicchia, di ampiezza maggiore; immediatamente a destra dell'ingresso è visibile l'altro lato della nicchia chiusa con mattoni, ancora da intonacare, già descritta nel subalterno precedente, che collega l'immobile con il corridoio del sub. 3 e, attigua a questa, una risega. Sulla parete a sinistra dell'ingresso sono presenti due varchi che conducono ad un altro locale e ad un disimpegno; dal varco tra le due nicchie, presente sul muro frontale dell'ingresso, si accede ad una stanza di generose dimensioni che presenta, sulla parete di destra, rivolta verso l'area comune posteriore, due finestre; sull'angolo destro della stessa parete di ingresso, è presente una porta finestra che conduce allo stesso balcone accessibile dalla prima stanza descritta con affaccio sull'area posteriore e sulla piscina; lungo la parete a sinistra dell'ingresso è presente un ulteriore varco che conduce a una stanza di piccole dimensioni; da quest'ultima si accede mediante un ulteriore passaggio ad un disimpegno, che risulta raggiungibile anche dalla prima stanza della presente descrizione (parete di fronte all'ingresso dell'unità) e che conduce anche ad una camera; questa presenta due varchi di ingresso provenienti dai disimpegni come sopra

descritto; entrando dal varco del disimpegno che presenta predisposizioni per attacchi idrici e di scarico (e che conduce anche ad un locale con ulteriori predisposizioni e che presenta una finestra senza serramento di forma ellittica, sulla parete a sinistra, è presente una finestra che affaccia sull'area comune prospiciente Strada Sabbione. Dall'ingresso dell'unità immobiliare, immediatamente sulla parete di sinistra è presente un varco che conduce ad una stanza di piccole dimensioni in cui è presente una finestra con serramento con affaccio sull'area comune di ingresso pedonale.

#### PIANO SEMINTERRATO -1

L'accesso al primo piano seminterrato, facente parte del sub. 4, avviene dal disimpegno di ingresso comune (riportato come porticato) mediante una scala a due rampe con gradini a fazzoletto in cemento armato che conduce dal piano al livello terra al livello sottostante in un locale che ha funzione di disimpegno/vano scale che risulta solo indicato nell'elaborato planimetrico come sub. 2 centrale termica comune a tutti i subalterni residenziali; da qui, mediante un'ampia apertura si ha accesso ad un ampio locale con pavimento in battuto di cemento rustico, pareti non intonacate al grezzo e con diverse aperture sulla muratura perimetrale che, a causa della folta vegetazione presente all'esterno, e delle chiusure temporanee non è stato possibile rilevare e valutare in modo preciso.

Non sono visibili tubazioni dell'impianto idrico o termico che giungono dal locale soprastante ad eccezione di alcuni corrugati elettrici, tramite un varco nel solaio soprastante, di tubazioni per impianto di climatizzazione e di un'unica tubazione dell'acqua che termina nel disimpegno sopra descritto; è presente un apparecchio di illuminazione a soffitto.

Sulla parete opposta all'ingresso è posizionata, all'interno di una

nicchia nella muratura della facciata posteriore, una caldaia che non risulta essere collegata a nessun impianto definito.

Da questo ambiente, immediatamente a destra dell'ingresso, è presente un'ulteriore scala in cemento armato che conduce ad un ulteriore piano sottostante, di grandi dimensioni, ad uso deposito; appena sbarcati dalla scala, sulla parete di destra è presente una piccola nicchia, posizionata immediatamente all'intradosso del solaio, mentre sulla facciata opposta alla scala è posizionato un varco a tutta altezza, non provvisto di serramento, che conduce direttamente all'area comune esterna posteriore a cui non è possibile accedere a causa della vegetazione cresciuta spontanea.

- ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:

vani piano terra, con solaio piano in laterocemento, altezza pari a 290 cm;  
piano seminterrato -1, con solaio in laterocemento, altezza pari a 291 cm;  
piano seminterrato -2, con solaio in laterocemento, altezza pari a 236 cm.

- FINITURA INTERNA DEI LOCALI: Trattasi tutti di locali in corso di ristrutturazione; i lavori risultano attualmente interrotti e non finiti. Le pareti sono in muratura intonacate al piano terra e completamente prive di intonaci quelle ai piani seminterrati, tutte con pavimenti in massetto grezzo. Non sono presenti battiscopa e rivestimenti in genere.

- SERRAMENTI INTERNI: non presenti.

- SERRAMENTI ESTERNI: non presenti nei locali seminterrati; presenti quasi nella totalità al piano terra ad eccezione della porta di ingresso e di due finestre (locale bagno e prima stanza a cui si ha accesso) e sono in legno con vetro camera doppio, in precario stato di conservazione.

- IMPIANTI PRESENTI: i locali al piano terra non presentano impianti ma la loro predisposizione; al piano inferiore -1 non sono presenti impianti ma una predisposizione parziale di quello elettrico rappresentata da un fascio di tubazioni per i cavi ed un apparecchio illuminante e una tubazione dell'acqua; al piano inferiore -2 non sono presenti impianti ad eccezione di

alcune tubazioni per i cavi elettrici.

- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: non presente (sono presenti gli attacchi per i radiatori al piano terra).
- STATO DI MANUTENZIONE: l'immobile, come il subalterno precedente, versa in evidenti condizioni di abbandono, con interventi non terminati, materiale vario accatastato e presenza di fitta vegetazione spontanea sul balcone, proveniente dall'area comune posteriore. I soffitti presentano, in diversi punti, esfoliazione dell'intonaco, dovuto probabilmente a infiltrazioni dai locali sovrastati, non oggetto di pignoramento e quindi non ispezionabili; il piano seminterrato -1 risulta pieno di materiale accatastato, con le aperture sulle pareti perimetrali non completate chiuse mediante telai in legno con telone in plastica; l'apertura nel solaio della scala che conduce al piano seminterrato -2 non è protetto con parapetti, neanche temporanei, così come la scala stessa (che non risulta rivestita ma in semplice cemento armato); il piano seminterrato -2 risulta nelle stesse condizioni di quello superiore, con una fitta vegetazione che impediscono il passaggio all'area esterna posteriore, direttamente collegata, come visibile sempre nella foto n. 3.

### **Aree comuni**

#### **Disimpegno comune ai subalterni 3 e 4 (attualmente non ha un subalterno univoco ma è riportato graficamente in entrambe le planimetrie catastali)**

- LIVELLO DI PIANO: Piano terra
- PORTA DI INGRESSO: Al piano terra un varco completamente aperto per un portoncino ad un battente, senza serramento.
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:

#### **PIANO TERRA**

Entrando dall'area comune esterna, si accede al disimpegno (indicato come "porticato comune" nelle planimetrie catastali) mediante un varco, attualmente completamente aperto e senza portoncino; immediatamente

alla sinistra dell'ingresso è presente l'accesso al piano terra del sub. 4 e, frontalmente, quello del sub. 3; a destra dell'ingresso, la parete presenta una finestra centinata così come quella immediatamente successiva, senza serramenti e il vano scala che conduce al piano seminterrato facente parte del sub. 4; tale varco, così come la scala in cemento armato, non presentano alcun parapetto di protezione, neanche temporaneo.

- ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:  
altezza pari a 280 cm con solaio piano in laterocemento.
- FINITURA INTERNA DEI LOCALI: Trattasi di locale in corso di ristrutturazione; i lavori risultano attualmente interrotti e non finiti. Le pareti sono in muratura intonacata, con pavimento in massetto grezzo. Non sono presenti battiscopa e rivestimenti in genere, neanche sulle scale.
- SERRAMENTI INTERNI: non presenti.
- SERRAMENTI ESTERNI: non presenti.
- IMPIANTI PRESENTI: non sono presenti impianti ma la predisposizione di quello elettrico.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: non presente.
- STATO DI MANUTENZIONE: il locale, come i locali prima descritti, versa in evidenti condizioni di abbandono, con interventi non terminati, materiale vario accatastato. Attualmente, il disimpegno è completamente accessibile dall'esterno.

**Disimpegno di accesso ai piani seminterrati del sub. 4 (attualmente ha il subalterno 2, riportato nel solo elaborato planimetrico ed è riportato graficamente in nella planimetria catastale inerente il piano "sottostrada")**

- LIVELLO DI PIANO: Piano seminterrato -1
- PORTA DI INGRESSO: Nessuna
- DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI:

## PIANO SEMINTERRATO -1

L'accesso al vano comune del primo piano seminterrato avviene dal disimpegno di ingresso comune (riportato come porticato) al piano terra mediante una scala a due rampe con gradini a fazzoletto in cemento armato; il locale ha funzione di disimpegno/vano scale che risulta solo indicato nell'elaborato planimetrico come sub. 2 centrale termica, comune a tutti i subalterni residenziali.

Sono presenti alcune tubazioni elettriche, disposte in modo confusionario di cui una proveniente da una cassetta con interruttore differenziale quasi a filo del solaio superiore non collegata a sua volta da nessuna parte; è presente un'unica tubazione dell'acqua proveniente dal locale adiacente, oltre ad ulteriori tubazioni di cui non è possibile capire con precisione la tipologia, provenienti dal piano superiore; non sono presenti apparecchi di illuminazione.

A metà scala, in prossimità dei gradini a fazzoletto, è presente un'apertura verso l'esterno che illumina la stessa (con buona probabilità si tratta della vecchia porta di ingresso alla centrale termica, tamponata in parte, al fine di realizzare una finestra).

Sulla parete a destra dello sbarco della scala è presente l'ingresso all'ampio vano prima descritto.

- ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI:  
vano con solaio in laterocemento e altezza pari a 291 cm.
- FINITURA INTERNA DEI LOCALI: Trattasi tutti di locale in corso di ristrutturazione; i lavori risultano attualmente interrotti e non finiti. Le pareti sono in cemento armato ad eccezione di quella in muratura a vista, confinante con l'ambiente attiguo; il pavimento è in massetto grezzo. Non sono presenti battiscopa e rivestimenti in genere. Il solaio di copertura non risulta intonacato.
- SERRAMENTI INTERNI: non presenti.
- SERRAMENTI ESTERNI: non presenti.

- IMPIANTI PRESENTI: nessun apparecchio illuminante, alcune tubazioni per i cavi elettrici e una tubazione dell'acqua.
- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO: non presente
- STATO DI MANUTENZIONE: l'immobile versa in evidenti condizioni di abbandono, con interventi non terminati, muri e soffitto privi di intonaco e decorazioni e materiale vario accatastato; la scala che proviene dal piano terra (che non risulta rivestita ma in semplice cemento armato) non è protetta con parapetti, neanche temporanei.

**Area comune posteriore ai subalterni 3, 4, 5 e 6 (attualmente ha il subalterno 1 ma non è riportato graficamente in mappa al foglio 7, particella 203)**

- LIVELLO DI PIANO: Piano terra dalla S.P. 176, piano seminterrato -2 dal sub. 4
- PORTA DI INGRESSO: Al piano seminterrato -2 un varco completamente aperto, senza serramento e al piano terra, dalla S.P. 176 da un cancello chiuso.
- DESCRIZIONE DELL'AREA:  
L'area (comune ai subalterni 3, 4, 5, 6 di cui solamente i primi due oggetto di pignoramento), quasi totalmente in terra, è rappresentata da un appezzamento di terreno in pendenza di forma tendenzialmente regolare e in precario stato di manutenzione a causa della presenza di folta vegetazione che ne impedisce l'accesso direttamente dall'immobile e dalla strada; la presenza della vegetazione non rende inoltre possibile una immediata individuazione di eventuali pozzi, rilevabili in sicurezza solo previa cauta pulizia dell'area (la possibilità di presenza di questi è data dal reperimento dell'autorizzazione 24/94 del Comune di Priocca per l'esecuzione di una trivellazione di un pozzo ad uso domestico e fini irrigui di profondità mt. 10,00 e diametro di mt. 1,00, non corredata di alcun elaborato grafico che ne permetta l'individuazione, sempre se realizzato) e l'impossibilità di rilevare quanto costruito. Al fine di individuare più elementi

possibili ed in sicurezza, è stato utilizzato un drone che ha permesso di evidenziare la presenza di una scala, in precario stato di conservazione, che collega l'area nelle vicinanze dell'edificio (è risultato impossibile stabilire ove questa incominci a causa della vegetazione) all'area pavimentata della piscina; la piscina, da quanto visibile mediante rilievo fotografico aereo, è in cemento armato risulta, come riportato in precedenza, in pessimo stato di conservazione, con la membrana in pvc e sottostante materassino lacerati e da sostituire ed evidenti ristagni di acqua putrida; nulla si può descrivere riguardo agli impianti della stessa (a parere dello scrivente, al fine di renderla nuovamente utilizzabile, anche questi dovranno, come minimo, essere sottoposti a manutenzione straordinaria se non addirittura sostituiti in toto) a causa dell'impossibilità di accesso agli stessi.

Le misurazioni seguenti sono state valutate in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo Sviluppo e la regolazione dell'economia Immobiliare, edizione del 2022 Nota esplicativa 5 – Misura delle superfici immobiliari contenuta nelle Linee Guida A.B.I. per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, aggiornate al 05/04/2022.

In base al Codice delle Valutazioni Immobiliari, la **superficie commerciale** è quella superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile.

La superficie commerciale quindi è basata sulla misurazione delle superfici reali dell'immobile.

I **rapporti mercantili superficiali** si ricavano dal rapporto tra il prezzo della superficie secondaria ed il prezzo di quella principale, tenendo in considerazione la funzione che viene assolta, la qualità conferita all'immobile, la pratica commerciale e inoltre gli eventuali accordi stabiliti dalle parti contraenti.

Il rapporto mercantile assume valori minimi, maggiori o uguali all'unità e variano nello spazio localmente da segmento a segmento di mercato e nel tempo, in base alle dinamiche del mercato.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari chiarisce che i criteri di misurazione della superficie degli immobili, sono individuati e proposti i seguenti tipi di misura: Superficie Esterna Lorda (**SEL**), Superficie Interna Lorda (**SIL**) e Superficie Interna Netta (**SIN**).

La Superficie Interna Netta (**SIN**) risulta essere la sommatoria dell'area dei singoli vani che costituiscono l'unità immobiliare oggetto di valutazione, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e dei tramezzi ad un'altezza convenzionale di 50 cm dal piano di pavimento.

In seguito a rilievo dello scrivente, la SIN degli immobili oggetto della presente è la seguente:

### **IMMOBILE Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 3**

PIANO TERRA

Si riportano le destinazioni desunte dagli elaborati grafici allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE 16/2014 nonostante lo stato dei luoghi non permetta di identificarle con certezza:

- Ingresso-Disimpegno: 7,52 mq
- Camera 1: 14,99 mq
- Camera 2: 14,37 mq
- Antibagno: 2,05 mq
- Servizio igienico: 2,89 mq

La superficie interna netta risulta essere pari a 41,82 mq., a cui si aggiungono:

- Balcone: 6,89 mq.

**IMMOBILE Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 4**

## PIANO TERRA

Si riportano le destinazioni desunte dagli elaborati grafici allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE 16/2014 nonostante lo stato dei luoghi non permetta di identificarle con certezza:

- Soggiorno: 31,83 mq
- Studio: 7,69 mq
- Camera: 19,24 mq
- Cucina: 30,27 mq
- Antibagno: 3,40 mq
- Servizio igienico: 4,50 mq
- Disimpegno: 2,89 mq
- Ripostiglio: 5,03 mq

La superficie interna netta risulta essere pari a 104,85 mq., a cui si aggiungono:

- Balcone: 11,49 mq

## PIANO SEMINTERRATO -1 (AMMEZZATO),

Questo piano, seppur facente parte del sub. 4 risulta di fatto completamente indipendente e non direttamente collegato ai locali al piano terra; del presente si prenderà in considerazione una SIN unica in quanto, seppur riportata una suddivisione in stanze negli elaborati grafici allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE 16/2014, questa non è mai stata realizzata; è facilmente individuabile il solo disimpegno (indicato nella planimetria catastale attuale come centrale termica e come tale trattato a parte):

- Locale unico residenziale: 39,50 mq

La superficie interna netta risulta essere pari a 39,50 mq., a cui si aggiungono:

- Locale di sgombero al piano inferiore: 36,00 mq

**INGRESSO COMUNE Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 3 e 4**

PIANO TERRA

Si riportano le destinazioni desunte dagli elaborati grafici allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE 16/2014:

- Ingresso: 9,64 mq

**VANO SCALA COMUNE Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 2 (tale sub. è indicato solo ed esclusivamente nell'elaborato planimetrico come centrale termica da cui risulta comune ai sub. 3, 4, 5)**

PIANO SEMINTERRATO -1

Si riportano le destinazioni desunte dagli elaborati grafici allegati al PERMESSO DI COSTRUIRE 16/2014:

- Disimpegno: 10,78 mq

**CORTILE COMUNE ai sub. 3, 4, 5, 6 Foglio n. 7, particella n. 203**

L'area esterna, al netto dell'edificio risulta essere di: 1672 mq (calcolata sottraendo dai m2 riportati nella visura catastale della particella l'"impronta" dell'edificio).

Ai fini della stima del valore di mercato non sempre possono essere utilizzati rapporti mercantili validi per l'intero territorio nazionale, tuttavia la necessità di favorire l'adozione di criteri che non siano fissati soggettivamente dal valutatore, come talvolta avviene, la cui circostanza potrebbe comportare differenze nello stesso contesto territoriale e nel medesimo segmento di mercato, richiede l'adozione di un principio specifico di misurazione delle consistenze che possa costituire un valido riferimento; si adotta, pertanto, il criterio denominato "Sistema Italiano di Misurazione" (SIM).

Per il calcolo della superficie commerciale del caso in oggetto, il SIM prevede di comprendere:

- Il 100% delle pareti interne divisorie
- Il 100% delle pareti perimetrali indipendenti

- Il 50% delle pareti perimetrali non indipendenti
- Il 35% delle cantine
- Il 35% dei locali di sgombero
- Il 30% dei balconi
- Il 15% (applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza calcolata al 5%) di giardini e aree di pertinenza di appartamento



Alla luce di quanto sopra, ne deriva quanto segue:

- **Superficie commerciale immobile Foglio 7, part. 203, sub. 3:**  
**piano terra: 54,09 mq**
- **Superficie commerciale immobile Foglio 7, part. 203, sub. 4:**  
**piano terra: 130,85 mq**  
**piano seminterrato -1 (ammezzato): 72,14 mq**
- **Superficie commerciale ingresso comune Foglio 7, part. 203, sub. 3 e 4:**  
**ingresso: 16,47 mq**
- **Superficie commerciale vano scala comune (ex. C.I.) Foglio 7, part. 203, sub. 3, 4, 5:**  
**vano scala: 15,17 mq**
- **Superficie commerciale area esterna comune ai sub. 3, 4, 5, 6 Foglio 7: 86,1**  
**mq**



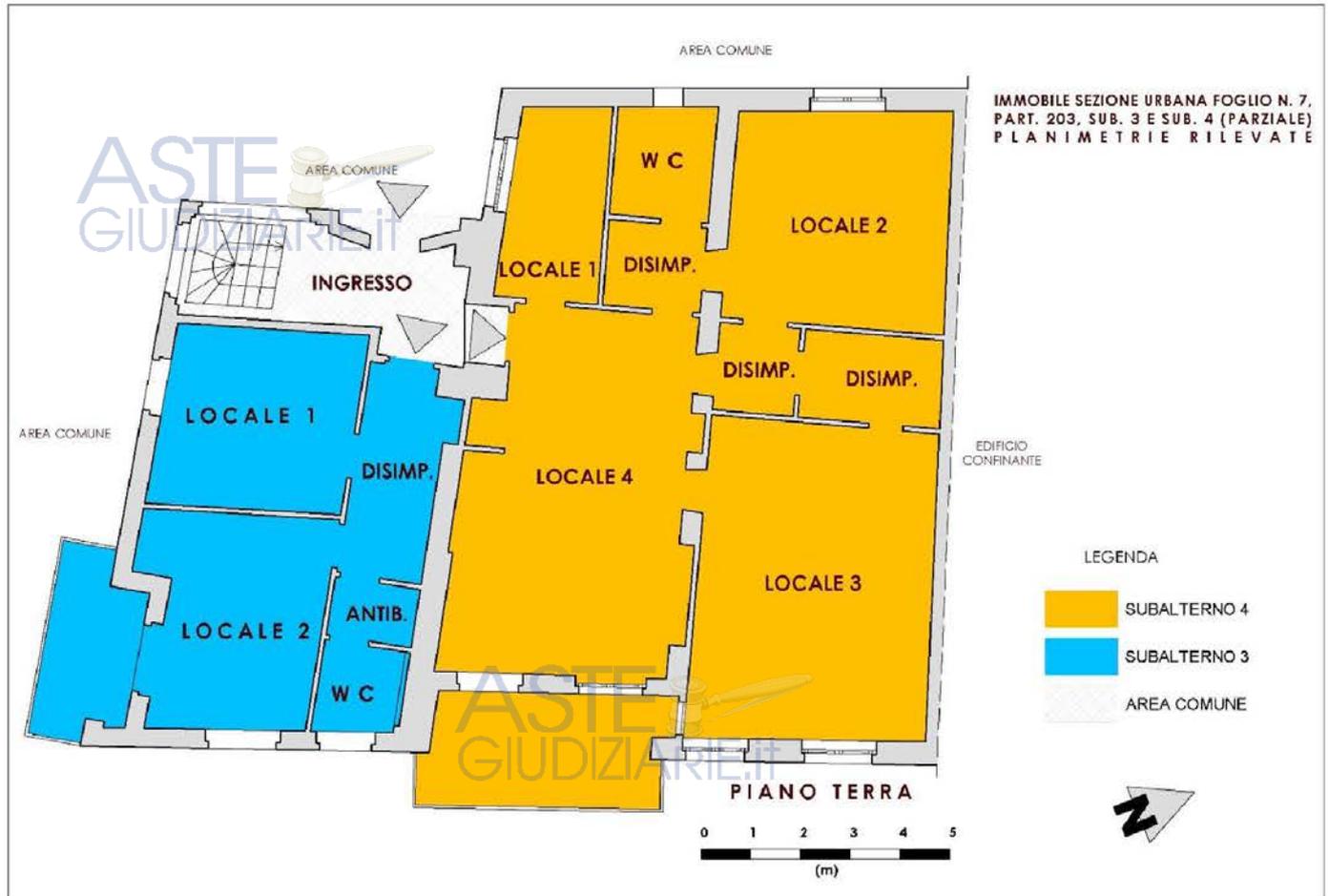
Rilevato che gli immobili si trovano in evidente stato di ristrutturazione, chiaramente non terminata, lo scrivente ritiene ragionevole non predisporre gli aggiornamenti docfa per le planimetrie catastali ad eccezione della piscina quale bene comune censibile (in quanto presente e terminata ma sconosciuta all' Agenzia delle Entrate, la quale, con comunicazione scritta al successivo allegato, richiede la classificazione in D/4 al fine di renderla comune ai subalterni residenziali) e il docfa per questi ultimi per il solo cambiamento della classificazione in F4 (locali in corso di costruzione) con la **razionalizzazione dei subalterni in base all'ultima pratica presentata in modo che i singoli immobili e le aree comuni risultino identificabili in un nuovo elaborato planimetrico** e rimandare la redazione delle planimetrie catastali definitive al momento del termine dei lavori in quanto, aggiornarle al momento dello svolgimento della presente risulterebbe una spesa non necessaria; è da sottolineare che la ex centrale termica, adesso vano scala che serve esclusivamente i piani seminterrati oggetto di pignoramento, è indicata come bene comune non censibile a tutti i subalterni residenziali (e di conseguenza anche al sub. 5 non oggetto di procedura) e non risulta quindi possibile renderlo indipendente ed accorparlo al nuovo subalterno del piano seminterrato -1 pur servendolo in modo esclusivo a meno di una cessione mediante atto notarile, delle quote di proprietà dei proprietari del sub. 5 (si fa presente che lo stesso esecutato è proprietario per ½ dell'immobile); l'onorario del tecnico incaricato potrà ragionevolmente ammontare ad € 1.000,00, ricordando che tale importo potrà subire variazioni indipendenti dalla volontà dello scrivente.

Il subalterno 4 è suddiviso in due nuovi subalterni, il n° 9 al piano terra e il n° 10 al piano seminterrato -1 e -2; il subalterno 3 è stato variato in subalterno n° 8 per motivi di elaborazione della pratica catastale; è stata inoltre inserita al catasto la piscina come bene comune censibile con il sub. 7, comune ai subalterni residenziali 5, 8, 9, 10; è stato creato il subalterno 11 (ex. porticato di ingresso ai subalterni 3 e 4) quale bene comune non censibile comune ai subalterni a cui dà accesso (8, 9 e 10) e rappresentati i sub. 1 (bene comune non censibile a tutti i subalterni presenti) e 2

(bene comune non censibile ai sub. 8, 9 e 10), già presenti nell'elaborato planimetrico originario.

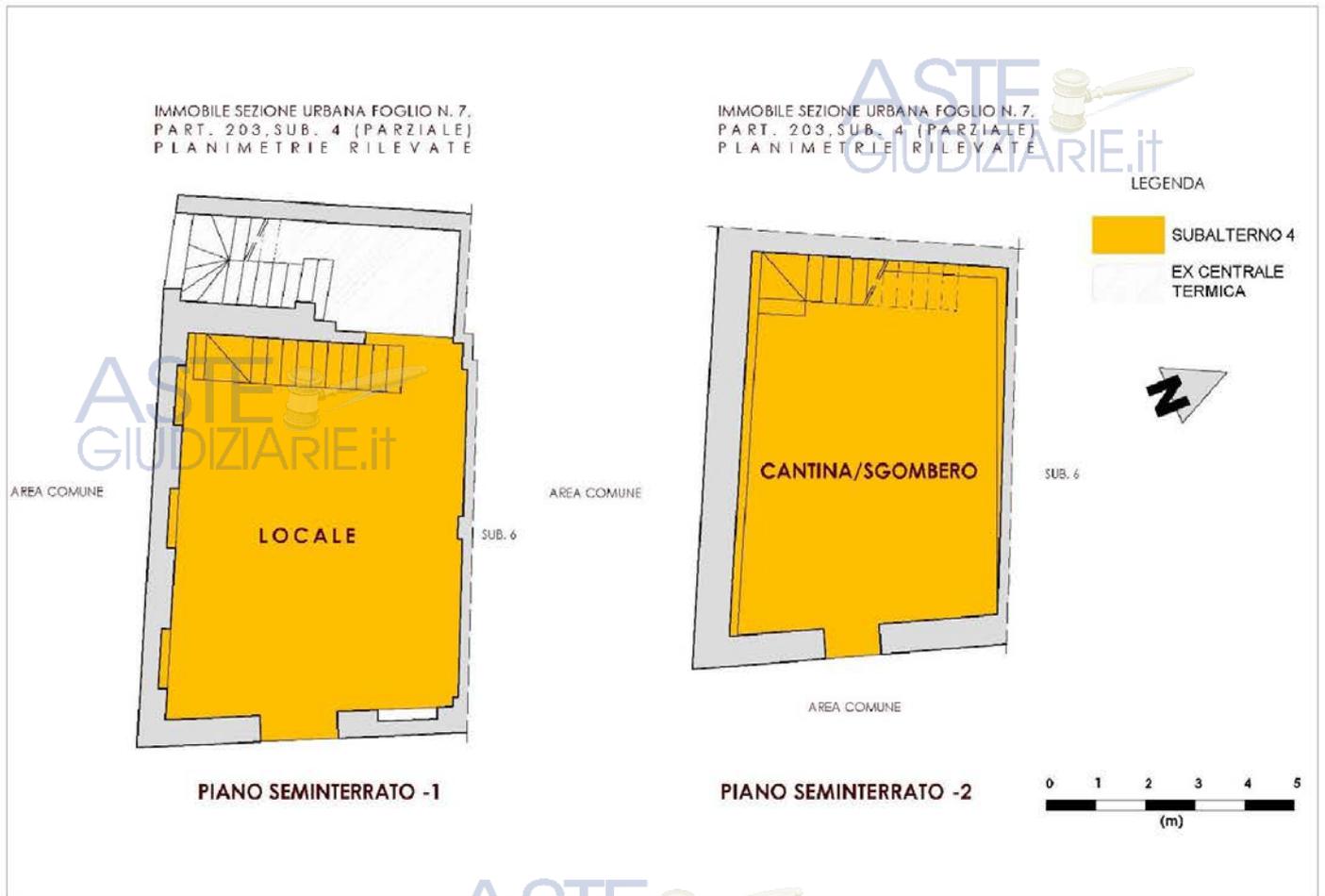
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Seguono le planimetrie rilevate dallo scrivente



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



In accordo con il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Priocca al quale sono state esposte tutte le analisi sulle difformità, in considerazione dell'impossibilità di reperire diverse pratiche edilizie presenti nei registri del Comune di Priocca e dell'incompletezza di quelle rintracciate che non permettono con certezza sia di contestare lo stato di fatto attuale ma neanche di poterlo dichiarare pienamente conforme in quanto, essendosi i lavori edili fermati e mai terminati da più di tre anni dalla data di inizio lavori, si è convenuto, al fine della regolarizzazione dello stato di fatto, di potersi procedere con:

- una trasmissione postuma di denuncia strutturale e asseverazione sulle opere strutturali e relativo collaudo (capo IV, Parte II, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e Asseverazione D.D. Regione Piemonte n. 29/A1800A/2022), riferita proprio al permesso di costruire citato, in riferimento al solaio in laterocemento con cui si è frazionata la cantina del sub. 4 e le relative scale dal piano terra

all'ammezzato e da questo a quello sottostante (nel caso, successivamente alla realizzazione della presente perizia, venisse reperita in archivio la documentazione mancante, la trasmissione postuma non dovrebbe essere prodotta) a causa dell'interruzione dei lavori improvvisa a causa del decesso dell'esecutato; tale documentazione dovrà essere predisposta da tecnico abilitato il cui costo può essere verosimilmente stimato in 2.000€, comprensivo di eventuali indagini strumentali (e della valutazione della fessurazione con piastra e tirante sulla facciata posteriore al piano seminterrato verso il prato, angolo superiore a sinistra);

- una successiva pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Lavori in base all'art. 15 comma 3 e all'art. 22 di "completamento" al fine di terminare (o variare) le opere interrotte, con versamento dei diritti di segreteria (€ 100) e del contributo di costruzione stimato in circa 600€ (tale importo è variabile e soggetto ad aumento o diminuzione in base ai tipi di materiali usati, ad una diversa ripartizione dei muri, differenti tipologie di impianti ecc. ecc.); tra le opere da terminare vi sono la realizzazione di sottofondo ed impianti nel piano ammezzato, la realizzazione delle tramezzature e delle aperture nei muri perimetrali mancanti nei diversi subalterni, valutate come previste nel progetto, la realizzazione di un ribassamento strutturale nella ex centrale termica al fine di portare l'altezza interna del vano scale dalla misura attuale a quella prevista al piano di pavimento finito di 260 cm (come previsto dalla pratica di condono), il riempimento di 34 cm del pavimento del secondo piano seminterrato, ad uso cantina/deposito al fine di portarlo alla corretta altezza prevista di 200 cm, risultante dal frazionamento del volume alto in origine 500 cm, come rilevabile dalla sezione allegata alla pratica di condono, la realizzazione dei bagni, la fornitura e posa di serramenti interni ed esterni e quanto altro ritenuto necessario;
- l'inserimento della planimetria esterna, contenente la piscina, la relativa area di pertinenza, le scale esterne e quanto altro rilevabile, all'interno della S.C.I.A. sopra riportata;

- invio della Comunicazione di Fine Lavori seguita da collaudo delle opere strutturali (se non depositato in precedenza) e Segnalazione Certificata di Agibilità.

Le difformità rilevabili esternamente e internamente, inerenti le inclinazioni delle murature, le posizioni delle aperture esistenti così come le dimensioni esterne, sicuramente mai variate dal momento della costruzione ma riportate in modo sommario nelle rappresentazioni grafiche precedenti (risultando errori materiali di rappresentazione), rientrano nel calcolo della tolleranza ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. che, al comma 1, sancisce che *"Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo"*.

A questo si aggiunge la Deliberazione della Giunta Regionale 14 gennaio 2022, n. 2-4519 "Prime indicazioni per l'attuazione dell'articolo 6 bis della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)" stabilisce che: *"Si definiscono tolleranze costruttive ed esecutive, riferite alla singola unità immobiliare o all'intera costruzione, le irregolarità esecutive: e) del minore dimensionamento dell'edificio nel rispetto delle disposizioni comuni generali sopraindicate e del progetto allegato al titolo abilitativo che ha legittimato l'intervento."*

L'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001 s.m. e i., al comma 3 decreta che *"Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze"*; ai sensi del predetto comma un tecnico abilitato durante la predisposizione dell'adeguata pratica edilizia per completamento, la prima citata S.C.I.A., questa dovrà contenere la documentazione grafica della situazione attuale; l'onorario può essere stimato in € 3.500,00 (comprensivo di rilievo, redazione

e deposito pratiche edilizie, direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, fine lavori e agibilità).

Riepilogando i costi professionali, per la redazione ed il deposito della trasmissione postuma di denuncia strutturale di tutti gli interventi che la necessitano (compresa eventuali verifiche del tirante in facciata al piano seminterrato -2), asseverazione sulle opere strutturali e relativo collaudo, comprensivo di eventuali indagini sui materiali: € 2.000 (a cui aggiungere 22% IVA e 4% cassa previdenza INARCASSA) per un totale di 2.537,60€ a cui aggiungere 50 € di Oneri di Segreteria; i costi per la S.C.I.A. di completamento, comprensivi di redazione della pratica edilizia e di tutti i suoi elaborati, rilievo dell'esterno (una volta reso accessibile in sicurezza), coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori, fine lavori, segnalazione certificata di agibilità: € 3.500 (a cui aggiungere 22% IVA e 4% cassa previdenza INARCASSA) per un totale di 4.440,80€ a cui aggiungere 100 € di Oneri di Segreteria.

A quanto sopra sono da aggiungersi 1.000 € (a cui aggiungere 22% IVA e 4% cassa previdenza INARCASSA) per un totale di 1.268,80 € di parcella per la redazione delle variazioni catastali finali a cui aggiungere 150 € di oneri per il deposito dei DOCFA.

Per il calcolo del contributo costo di costruzione, lo scrivente ha stimato circa 36.000 euro di spese edili su cui calcolarlo:

$$36.000€ \cdot \frac{1}{3} \cdot 5\% = 600,00€$$

Si rammenta che tale importo è stimato in base a quanto rilevabile da terminare di quanto previsto nell'ultima pratica edilizia ed è suscettibile di variazioni in base alla modifica della disposizione planimetrica delle stanze, dei materiali utilizzati, della loro quantità e qualità, dei listini prezzi ecc. ecc.

Tutto quanto sopra esposto è stato concordato con il Servizio Tecnico del comune di Priocca durante più riunioni presso gli uffici comunali utili a chiarire la situazione delle pratiche edilizie riferite ai subalterni oggetti di pignoramento e le modalità delle procedure di completamento delle lavorazioni e gli adempimenti connessi; successivamente lo scrivente ha riepilogato in forma scritta quanto riportato, che ha inoltrato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico – Edilizia privata, affinché venisse ulteriormente vagliato e approvato. Il Tecnico ha concordato quanto riportato dallo scrivente via mail.

-----

Data la conformazione e le caratteristiche degli immobili e la documentazione catastale esistente si ritiene opportuno formare due lotti di vendita, così come segue:

- **LOTTO N. 1**

- Priocca, Strada Sabbione 1 Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 8 interno 1 (**ex. Subalterno 3**) – immobile residenziale, 2/9 del bene comune censibile sub. 7 (piscina); 1/3 del bene comune non censibile sub. 11 (ingresso comune), 2/9 del bene comune non censibile sub. 2 (vano scale ex c.t.) ed 1/6 del bene comune non censibile sub. 1 (cortile comune a tutti i subalterni);

- **LOTTO N. 2**

- Priocca, Strada Sabbione 1 Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 9 interno 2 (**ex. Subalterno 4 al piano terra**) – immobile residenziale, 2/9 del bene comune censibile sub. 7 (piscina); 1/3 del bene comune non censibile sub. 11 (ingresso comune), 2/9 del bene comune non censibile sub. 2 (vano scale ex c.t.) ed 1/6 del bene comune non censibile sub. 1 (cortile comune a tutti i subalterni);
- Priocca, Strada Sabbione 1 Foglio n. 7, particella n. 203, sub. 10 interno 4 (**ex. Subalterno 4 ai piani seminterrati -1 e -2**) – immobile residenziale con locale cantina/sgombero al piano seminterrato -2, 2/9 del bene comune censibile sub. 7 (piscina); 1/3 del bene comune non censibile sub. 11 (ingresso comune), 2/9 del bene

comune non censibile sub. 2 (vano scale ex c.t.) ed 1/6 del bene comune non censibile sub. 1 (cortile comune a tutti i subalterni);

Il subalterno 1, bene comune non censibile, è rappresentato dal cortile comune a tutti i subalterni, compreso, oltre all'immobile residenziale al piano primo (sub. 5) non oggetto di pignoramento, anche il sub. 6, anche esso non oggetto di pignoramento, indipendente e con accesso dal cortile stesso.

Il subalterno 7, bene comune censibile, è rappresentato dalla piscina, comune a tutti i subalterni residenziali (sub. 5, 8, 9, 10) oggetto o non di pignoramento.

Il subalterno 11, bene comune non censibile, è rappresentato dall'ingresso/vano scala, comune a tutti i subalterni residenziali oggetto di pignoramento (sub. 8, 9, 10).

Il subalterno 2, bene comune non censibile, è rappresentato dall'ingresso/vano scala al piano seminterrato, comune a tutti i subalterni residenziali (oggetto di pignoramento e non); non è stato possibile accorparlo, come apparirebbe più logico, al subalterno 10, pur servendolo in modo esclusivo, in quanto riportato espressamente nel precedente elaborato planimetrico quale bene comune non censibile ai subalterni residenziali (3, 4, 5).

-----

Gli immobili risultano pignorati per intero ad eccezione dell'area comune esterna sub. 1 comune a tutti i subalterni (5, 6, 8, 9, 10), della piscina sub. 7, del vano scale seminterrato (ex. centrale termica) sub. 2, comuni ai subalterni residenziali (5, 8, 9, 10).

I beni comuni a tutti i subalterni (compresi quelli non oggetto di pignoramento), sopra elencati, appaiono fisicamente indivisibili pertanto, a seguito del calcolo del valore degli stessi, verranno calcolate le quote di proprietà riferite ai singoli immobili. In considerazione del fatto che le proprietà iniziali erano riferite ai "subalterni" e non a millesimi e che questi erano originariamente tre residenziali (3, 4, 5) più il deposito (sub. 6), al fine di non diminuire la quota di proprietà e il relativo valore ai subalterni non oggetto di pignoramento, i beni comuni saranno inizialmente suddivisi:

- per i tre subalterni originali (3, 4, 5) per i beni comuni agli immobili residenziali; 1/3 della proprietà (e di conseguenza del valore) sarà escluso in quanto assegnato al sub. 5 (non oggetto di pignoramento) e i 2/3 saranno successivamente distribuiti, in parti uguali ai 3 nuovi subalterni oggetto di pignoramento;

- per i quattro subalterni originali (3, 4, 5, 6) per i beni comuni agli immobili residenziali e per il deposito; 2/4 della proprietà e del valore saranno esclusi in quanto assegnati ai sub. 5 e 6 (non oggetto di pignoramento) e i 2/4 saranno successivamente distribuiti, in parti uguali ai 3 nuovi subalterni oggetto di pignoramento;

SUDDIVISIONE QUOTE IMMOBILE FG. 7, PART. 203, SUB. 11 – INGRESSO COMUNE SUB. 8, 9, 10

Tale subalterno si riferisce al bene comune non censibile ex. Portico da cui è possibile accedere ai subalterni 8, 9 e 10 (ex. sub. 3 e sub. 4). La proprietà (ed il relativo valore economico) verrà ripartito nella quota di 1/3 per ogni subalterno servito in quanto i subalterni 5 e 6 non sono mai stati interessati dal presente immobile pertanto, pur essendo un bene comune non censibile, questo è riferito solamente ai subalterni oggetto di pignoramento.

Quota sub. 8	1/3
Quota sub. 9	1/3
Quota sub. 10	1/3

SUDDIVISIONE QUOTE IMMOBILE FG. 7, PART. 203, SUB. 2 – VANO SCALA COMUNE PIANO SEMINTERRATO SUB. 5, 8, 9, 10

Tale subalterno si riferisce al bene comune non censibile ex. centrale termica da cui è possibile accedere al solo subalterno 10 (ex. sub. 4 seminterrato) comune a tutti i subalterni residenziali 8, 9 e 10 (ex. sub. 3 e sub. 4) e 5 (non oggetto di pignoramento). La proprietà (ed il relativo valore economico) verrà ripartito nella quota originale di 1/3 per ogni subalterno originario (3, 4, 5) e, sottratta la quota dell'ultimo, la rimanenza suddivisa per i 3 nuovi subalterni oggetti di pignoramento (8, 9, 10).

Quota sub. 5	1/3 (non oggetto di pignoramento)
Quota sub. 8	2/9
Quota sub. 9	2/9
Quota sub. 10	2/9

SUDDIVISIONE QUOTE IMMOBILE FG. 7, PART. 203, SUB. 1 – AREA ESTERNA COMUNE  
AI SUB. 5, 6, 8, 9, 10

Tale subalterno si riferisce al bene comune non censibile rappresentato da tutta l'area esterna comune a tutti i subalterni 8, 9 e 10 (ex. sub. 3 e sub. 4), 5 e 6 (non oggetto di pignoramento). La proprietà (ed il relativo valore economico) verrà ripartito nella quota originale di  $\frac{1}{4}$  per ogni subalterno originario (3, 4, 5, 6) e, sottratte le quote degli ultimi due, la rimanenza suddivisa per i 3 nuovi subalterni oggetti di pignoramento (8, 9, 10).

Quota sub. 5	$\frac{1}{4}$ (non oggetto di pignoramento)
Quota sub. 6	$\frac{1}{4}$ (non oggetto di pignoramento)
Quota sub. 8	$\frac{1}{6}$
Quota sub. 9	$\frac{1}{6}$
Quota sub. 10	$\frac{1}{6}$

SUDDIVISIONE QUOTE IMMOBILE FG. 7, PART. 203, SUB. 7 – PISCINA ESTERNA COMUNE  
AI SUB. 5, 8, 9, 10

Tale subalterno si riferisce al bene comune censibile rappresentato dalla piscina interrata esterna 6x3 metri (rilevati da progetto) comune a tutti i subalterni residenziali 8, 9 e 10 (ex. sub. 3 e sub. 4) e 5 (non oggetto di pignoramento). La proprietà (ed il relativo valore economico) verrà ripartito nella quota originale di  $\frac{1}{3}$  per ogni subalterno originario (3, 4, 5) e, sottratta la quota dell'ultimo, la rimanenza suddivisa per i 3 nuovi subalterni oggetti di pignoramento (8, 9, 10).

Quota sub. 5	$\frac{1}{3}$ (non oggetto di pignoramento)
Quota sub. 8	$\frac{2}{9}$
Quota sub. 9	$\frac{2}{9}$
Quota sub. 10	$\frac{2}{9}$

-----

Il metodo di stima utilizzato per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento è quello della stima sintetica; in riferimento a contrattazioni immobiliari analoghe già avvenute nella stessa zona ed a compravendite aventi come oggetto immobili simili a quelli trattati nella presente perizia, si stabilisce un valore al mq. dipendente in generale, per i fabbricati, dalla localizzazione degli stessi, dall'esposizione, dal grado di finitura, dalle pertinenze, dallo stato di manutenzione, dalla destinazione urbanistica e dalla consistenza.

Sul valore dei fabbricati influiscono le caratteristiche esterne degli immobili, quelle interne e le condizioni giuridiche.

Per la determinazione del valore dell'immobile residenziale si è fatto riferimento alla letteratura sottoelencata:

- a) Agenzia Entrate - Osservatorio del mercato immobiliare – Banche dati - Quotazioni immobiliari – Banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2022 - semestre 2

Le pubblicazioni di cui sopra riportano rispettivamente i seguenti valori

- Fascia/zona: extraurbana, zone agricole del territorio comunale
- Codice di zona: R1
- Microzona catastale n: 1
- Destinazione: Residenziale

Tipologia: **Abitazioni civili**, stato di conservazione normale, valutazione da 740,00 a 1.100,00 €/mq

Tipologia: Abitazioni di tipo economico, stato di conservazione normale, valutazione da 620,00 a 930,00 €/mq

**b) Osservatorio quotazioni immobiliari**

Base dati: Agenzia delle Entrate OMI, ISTAT, Banca d'Italia, Portali Immobiliari

La pubblicazione di cui sopra riporta i seguenti valori

- Zona: extraurbana, zone agricole del territorio comunale
- Abitazioni in **stabili di 1° fascia:**
  - valore minimo 768,00 €/mq
  - valore medio: 989,00 €/mq
  - valore massimo: 1.209,00 €/mq
- Abitazioni in stabili di fascia media:
  - valore minimo 646,00 €/mq
  - valore medio: 833,00 €/mq
  - valore massimo: 1020,00 €/mq
- Abitazioni in stabili di 2° fascia:
  - valore minimo 604,00 €/mq
  - valore medio: 749,00 €/mq
  - valore massimo: 895,00 €/mq

**CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 7, PART. 203, SUB. 9 (ex. Sub. 4 piano terra)**

Lo scrivente ritiene ragionevolmente corretto utilizzare il valore unitario pari alla media dei valori medi dei due borsini analizzati:  $(920,00 + 989,00)/2 = 954,50$  €/mq per il sub. 9 ed applicare la riduzione dello 0,8 per la situazione mediocre derivante dallo stato di manutenzione incompleta

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario corretto per la superficie commerciale calcolata.

Pertanto:

- Piano terra residenziale:  $130,85 \text{ mq.} \times (954,50 \times 0,80) \text{ €/mq} = 99.917,06 \text{ €}$

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 7, PART. 203, SUB. 8 (ex. Sub. 3)

Si ritiene ragionevolmente corretto utilizzare il valore unitario pari alla media dei valori medi dei due borsini analizzati:  $(920,00 + 989,00) / 2 = 954,50$  €/mq ed applicare la riduzione dello 0,8 per la situazione mediocre derivante dallo stato di manutenzione incompleta.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario corretto per la superficie commerciale calcolata.

Pertanto:

- Piano terra residenziale:  $54,85 \text{ mq.} \times (954,50 \times 0,80) \text{ €/mq} = 41.883,46 \text{ €}$

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 7, PART. 203, SUB. 10 (ex. Sub. 4)

Si ritiene ragionevolmente corretto utilizzare il valore unitario pari alla media dei valori medi dei due borsini analizzati:  $(920,00 + 989,00) / 2 = 954,50$  €/mq ed applicare la riduzione dello 0,6 per la situazione scadente derivante dallo stato estremamente incompleto di edificazione e una ulteriore riduzione dello 0,8 per il posizionamento seminterrato.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario corretto per la superficie commerciale calcolata.

Pertanto:

- Piano ammezzato residenziale (con locale sottostante a disimpegno):  $72,14 \text{ mq.} \times (954,50 \times 0,60 \times 0,8) \text{ €/mq} = 33.051,66 \text{ €}$

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 7, PART. 203, SUB. 11 (non presente nell'elaborato planimetrico originario ma nelle planimetrie catastali dei sub 3 e 4)

Tale subalterno si riferisce al bene comune non censibile ex. Portico da cui è possibile accedere ai subalterni 8, 9 e 10 (ex. sub. 3 e sub. 4). Il valore verrà ripartito nella quota di 1/3 per ogni subalterno servito. Si ritiene ragionevolmente corretto

utilizzare il valore unitario pari alla media dei valori medi dei due borsini analizzati:  $(920,00 + 989,00) / 2 = 954,50$  €/mq ed applicare la riduzione dello 0,8 per la situazione mediocre derivante dallo stato di manutenzione incompleta.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario corretto per la superficie commerciale.

Pertanto:

- Bene comune non censibile, ingresso/vano scala comune:  $16,47 \text{ mq.} \times (954,50 \times 0,80)$  €/mq = 12.576,49 €  
Quota per sub. 8 = 4.192,164€  
Quota per sub. 9 = 4.192,164€  
Quota per sub. 10 = 4.192,164€

**CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 7, PART. 203, SUB. 2 (presente nell'elaborato planimetrico originario ma mai accatastato come tale)**

Tale subalterno si riferisce al bene comune non censibile ex. centrale termica da cui è possibile accedere al solo subalterno 10 (ex. sub. 4 seminterrato) comune a tutti i subalterni residenziali 8, 9 e 10 (ex. sub. 3 e sub. 4) e 5 (non oggetto di pignoramento). Il valore verrà ripartito nella quota originale di 1/3 per ogni subalterno originario (3, 4, 5) e, sottratta la quota dell'ultimo, la rimanenza suddivisa per i 3 nuovi subalterni oggetti di pignoramento (8, 9, 10).

Si ritiene ragionevolmente corretto utilizzare il valore unitario pari alla media dei valori medi dei due borsini analizzati:  $(920,00 + 989,00) / 2 = 954,50$  €/mq ed applicare la riduzione dello 0,6 per la situazione scadente derivante dallo stato estremamente incompleto di edificazione e una ulteriore riduzione dello 0,8 per il posizionamento seminterrato.

Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario corretto per la superficie commerciale calcolata.

Pertanto:

- Bene comune non censibile, vano scala comune: 15,17 mq. x (954,50 x 0,6 x 0,80) €/mq = 6.950,287 €

Quota per sub. 5= 2.316,76 € (non oggetto di pignoramento)

Quota per sub. 8= 1.544,51 €

Quota per sub. 9= 1.544,51 €

Quota per sub. 10= 1.544,51 €

**CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 7, PART. 203, SUB. 1 (presente nell'elaborato planimetrico originario ma mai accatastato come tale)**

Tale subalterno si riferisce al bene comune non censibile rappresentato da tutta l'area esterna comune a tutti i subalterni 8, 9 e 10 (ex. sub. 3 e sub. 4), 5 e 6 (non oggetto di pignoramento). Il valore verrà ripartito nella quota originale di  $\frac{1}{4}$  per ogni subalterno originario (3, 4, 5, 6) e, sottratte le quote degli ultimi due, la rimanenza suddivisa per i 3 nuovi subalterni oggetti di pignoramento (8, 9, 10). Si ritiene ragionevolmente corretto utilizzare il valore unitario pari al valore più basso dei due borsini analizzati: 740 €/mq ed applicare la riduzione dello 0,6 per la situazione scadente derivante dallo stato di manutenzione. Per calcolare il valore degli immobili si moltiplica il valore unitario corretto per la superficie commerciale calcolata.

Pertanto:

- Bene comune non censibile, terreno ed aree comuni esterne: 86,10 mq. x (740,00 x 0,60) €/mq = 38.228,40 €

Quota per sub. 5= 9.557,10 € (non oggetto di pignoramento)

Quota per sub. 6= 9.557,10 € (non oggetto di pignoramento)

Quota per sub. 8= 6.371,40 €

Quota per sub. 9= 6.371,40 €

Quota per sub. 10= 6.371,40 €

CALCOLO VALORE COMMERCIALE FG. 7, PART. 203, SUB. 7 (precedentemente mai inserito in mappa e accatastato)

Tale subalterno si riferisce al bene comune censibile rappresentato dalla piscina interrata esterna 6x3 metri (rilevati da progetto) comune a tutti i subalterni residenziali 8, 9 e 10 (ex. sub. 3 e sub. 4) e 5 (non oggetto di pignoramento). Il valore verrà ripartito nella quota originale di 1/3 per ogni subalterno originario (3, 4, 5) e, sottratta la quota dell'ultimo, la rimanenza suddivisa per i 3 nuovi subalterni oggetti di pignoramento (8, 9, 10). Si ritiene ragionevolmente corretto valutare la piscina in € 13.860, visto il precario stato di manutenzione,

Pertanto:

Quota piscina sub. 5 = 4.620,00 € (non oggetto di pignoramento)

Quota piscina sub. 8 = 3.080,00 €

Quota piscina sub. 9 = 3.080,00 €

Quota piscina sub. 20 = 3.080,00 €

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## FORMAZIONE E RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA

## LOTTO 1

**VALORE FABBRICATO****Foglio n. 7, mappale n. 203, sub. 9 (ex. 4, piano terra)**

- Valore immobile residenziale:	99.917,06 €
- Quota ingresso comune (sub. 11):	4.192,164 €
- Quota vano scala comune (sub. 2):	1.544,51 €
- Quota aree esterne comuni (sub. 1):	6.371,40 €
- Quota piscina (sub. 7):	3.080,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>115.105,10 €</b>

**TOTALE LOTTO 1 115.105,10 €**

## LOTTO 2

**VALORE FABBRICATI****Foglio n. 7, mappale n. 203, sub. 8 (ex. 3)**

- Valore immobile residenziale:	41.883,46 €
- Quota ingresso comune (sub. 11):	4.192,164 €
- Quota vano scala comune (sub. 2):	1.544,51 €
- Quota aree esterne comuni (sub. 1):	6.371,40 €
- Quota piscina (sub. 7):	3.080,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>57.071,53 €</b>

**Foglio n. 7, mappale n. 203, sub. 10 (ex. 4 piano seminterrato)**

- Valore immobile residenziale:	33.051,66 €
- Quota ingresso comune (sub. 11):	4.192,164 €

- Quota vano scala comune (sub. 2):	1.544,51 €
- Quota aree esterne comuni (sub. 1):	6.371,40 €
- Quota piscina (sub. 7):	3.080,00 €
<b>TOTALE</b>	<b>48.238,73 €</b>

**TOTALE LOTTO 2 105.311,30 €**

**VALORE TOTALE IMMOBILI: € 115.105,10 + 105.311,30 € = 220.416,40 €**

#### DEDUZIONI

* Presentazione denuncia strutturale postuma con eventuali indagini sui materiali e collaudo	2.587,60 €
* Presentazione S.C.I.A. per completamento con Rilievo sull'esterno, c.s.p, c.s.e., D.L. fine lavori e .S.C.A.	4.540,80 €
* Contributo costo di costruzione	600,00 €
* Docfa immobili	1.150,00 €

**Totale deduzioni: 8.878,40 €**

L'ammontare delle deduzioni sopra calcolate andrà sottratto, per una quota di 1/3 per il lotto 1 e 2/3 per il lotto 2, dal valore degli immobili precedentemente calcolato.

Con intento puramente cautelativo, la scrivente applica una riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti pari al 5% dei valori sopra calcolati del LOTTO 1 e del LOTTO 2 e pertanto:

LOTTO 1

- $115.105,10 \times 5\% = 5.755,26 \text{ €}$

**VALORE IMMOBILI: € 115.105,10 - 5.755,26 = 109.349,88 €**

LOTTO 2

- $105.311,30 \times 5\% = 5.265,56 \text{ €}$

**VALORE IMMOBILI: € 105.311,30 – 5.265,56 = 100.045,70 €**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VALORE DEFINITIVO LOTTO 1:  $109.349,88 \text{ €} - (1/3 * 8.878,40 \text{ €}) = 106.390,41 \text{ €}$

VALORE DEFINITIVO LOTTO 2:  $100.045,70 \text{ €} - (2/3 * 8.878,40 \text{ €}) = 94.126,77 \text{ €}$

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

VALORE DEFINITIVO LOTTI 1 E 2:  $106.390,41 \text{ €} + 94.129,77 \text{ €} = 200.517,2 \text{ €}$

Il totale di cui sopra si arrotonda ad € 200.517,00 €

Asti 13/07/2023

ASTE  
II CTU  
GIUDIZIARIE.it  
Arch. Alessandro DI UBALDO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it