

TOMMASO BLANDI
Via Santa Croce n.12
12100 - CUNEO (CN)
Partita IVA: 02553480043
Codice fiscale: BLNTMS64A07D2050
Telefono: 0171696890 - Fax: 0171696890
e-mail: info@studioblandi.com
PEC: tommaso.blandi@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 127/2023

Promotore: **ITACA SPV S.R.L.** (Avv. Luigi GIULINI)

Debitore: [REDACTED]

Giudice Es.: **Dott.ssa Natalia FIORELLO**

Cuneo, 15 aprile 2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Geometra Tommaso BLANDI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

-1- PREMESSE.....	3
1.1 – NOMINA ED ACCERTAMENTI RICHIESTI AL CONSULENTE	3
-2- QUESITO PER IL CTU	3
2.1 – DESCRIZIONE	3
-3- DESCRIZIONE LOTTO UNICO.....	5
3.1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA.....	5
3.2 – DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	8
3.3 – STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	8
3.4 – FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	8
3.5 – REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI DI CONFORMITA'	10
3.6 – CERTIFICAZIONE E ALTRA DOCUMENTAZIONE	13
3.7 – SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
3.8 – ATTI DI PROVENIENZA, TITOLI DI PROPRIETA'	14
3.9 – COERENZE	14
-4- VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	15
4.1 – CRITERIO DI STIMA	15
4.2 – SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO:	16
-5- ALLEGATI	18

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 127/2023

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 10 gennaio 2024, il sottoscritto **Geometra Tommaso BLANDI**, con studio in Cuneo (CN), Via Santa Croce n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo al n. 1970, a seguito di nomina accettata in data 10 gennaio 2024 attraverso il deposito, con modalità telematica, del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Roccavione (CN) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue:

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione dei bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. DESCRIZIONE LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento di civile abitazione sito in Comune di Roccavione (CN), Via Circonvallazione n. 52 (*catastralmente*) coincidente con Via della Repubblica n. 52, posto al piano primo (2° fuori terra) e relative pertinenze (*autorimessa e cantina al piano seminterrato, solaio al piano quarto*)

Catasto Urbano:

Appartamento-solaio-cantina censiti al foglio 7, particella 476 sub. 3 cat. A/2 classe 3, rendita € 298,25;

Autorimessa censita al foglio 7, particella 476 sub. 7 cat. C/6 classe 4, rendita € 20,81;

Quote di proprietà:

- Proprietà per 1/2 intestato alla sig.ra [REDACTED];

- Proprietà per 1/2 intestato al sig.re [REDACTED].



Vista prospettica esterna dell'appartamento (*contorno rosso*)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 127/2023

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE – CUNEO FG. 7 MAP. 476



VISTA SATELLITARE



Descrizione generale dell'immobile e confini:

Trattasi di:

- **alloggio** posto al piano primo (2° fuori terra), avente di pertinenza un' **autorimessa** (subalterno 7) ed una **cantina** posta al piano seminterrato, un **solaio** posto al piano quarto (5° fuori terra); ubicato in zona residenziale, "semi-centrale" del comune di Roccavione (Quota 646 m. s.l.m.)

Descrizione particolare dell'immobile:

Al piano terreno vi è l'ingresso condominiale carraio da Via della Repubblica e pedonale che accede al vano scala comune (senza ascensore).

Al piano primo (2° fuori terra) si trova l'**alloggio** in oggetto, costituito da ingresso/corridoio, n. 3 camere, cucina, bagno e n. 3 balconi di cui uno fronte strada lato sud (Via della Repubblica), uno fronte strada lato ovest (Via Pasquale Viada) e l'altro si affaccia sul cortile interno lato nord.

All'ultimo piano, tramite la scala condominiale, si accede al piano quarto (5° fuori terra), locale adibito a **solaio**, a nudo tetto in legno, al grezzo delle finiture e pareti in mattoni.

Sempre dalla scala condominiale si accede alla **cantina** collocata al piano seminterrato, ed all'**autorimessa** (subalterno 7), che si accede anche tramite accesso carraio da Via Pasquale Viada.

Il condominio è recintato su tutti i quattro lati e non è dotato di ascensore.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo, attualmente non è utilizzato.

Impianti tecnologici:

Risulta dotato di impianto elettrico, idrico e fognario (impianti originali).

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas-metano (radiatori in ghisa).

Finiture:

La pavimentazione delle camere (lato sud e lato ovest) è in linoleum effetto legno, la pavimentazione della camera (lato nord) è in legno parquet, mentre nel bagno, nella cucina e nell'ingresso con piastrelle in ceramica 30 cm x 30 cm.

Le porte interne sono in legno tamburato verniciato color bianco.

I serramenti esterni sono in pvc con doppio vetro e dotati di avvolgibili esterni in pvc.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva **appartamento piano primo**: 83,02 m²

Consistenza commerciale complessiva **accessori**: 57,56 m²

(balcone: 16,88 m² – cantina: 10,95 m² – solaio: 14,77 m² – autorimessa: 14,96 m²)

Valore di Mercato degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 80.000,00**



3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta occupato.



3.4 FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

1. Pignoramento a firma di Tribunale di Cuneo in data 24 ottobre 2023, repertorio 3020/2023 a favore di Itaca SPV S.R.L. con sede a Conegliano C.F. 05310700264, contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] ed [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], derivante da Tribunale di Cuneo Notificato dall'U.N.E.P.

Trascritto al registro generale n. 11830, registro particolare n. 9738, presentazione n. 15 del 15/12/2023.



Beni oggetto di esecuzione:

- **Immobilabile 1**

Comune: Roccavione

Catasto: Fabbricati

Foglio 7 Particella 455 Subalterno 3

Natura: A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Indirizzo: Via circonvallazione n.52

Piano: 1

- **Immobilabile 2**

Comune: Roccavione

Catasto: Fabbricati

Foglio 7 Particella 455 Subalterno 7

Natura: C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Indirizzo: Via circonvallazione n.52

Piano: S1



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 127/2023

2. Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, ad atto notarile pubblico Notaio Danila Garelli in Borgo San Dalmazzo in data 07 aprile 2010, repertorio 31318/6816, a favore di Barclays bank plc con sede a Milano C.F. 80123490155, contro [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] ed [REDACTED] nata in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], derivante da Atto a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo capitale: € 60.000,00

Tasso di interesse annuo: 4,92%

Spese: € 30.000,00

Totale: € 90.000,00

Durata ipoteca: 15 anni.

Trascritto al registro generale n. 3467, registro particolare n. 430, presentazione n. 63 del 12/04/2010.

Beni oggetto di esecuzione:

- **Immobilabile 1**

Comune: Roccavione

Catasto: Fabbricati

Foglio 7 Particella 476 Subalterno 3 (ex. Foglio 7 Particella 455 Subalterno 3)

Natura: A2 – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Indirizzo: Via circonvallazione n.52

Piano: 1

- **Immobilabile 2**

Comune: Roccavione

Catasto: Fabbricati

Foglio 7 Particella 476 Subalterno 7 (ex. Foglio 7 Particella 455 Subalterno 7)

Natura: C6 – STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE

Indirizzo: Via circonvallazione n.52

Piano: S1

Surrogazione ai sensi dell'Art. 120-quarter del D.LGS. 385/1993

Trascritto al registro generale n. 639, registro particolare n. 78, presentazione n. 26 del 17/01/2017.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE

In data 09-04-2024 codice n. 2024 215634 0064 è stato redatto, da professionista abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

Con accesso presso gli archivi del Comune di Roccavione si è potuto constatare quanto segue:

SITUAZIONE EDILIZIA

- **PRATICA EDILIZIA numero 71 del 1966**

(allegato 7)

Licenza di costruzione

- **PRATICA EDILIZIA numero 59 del 1989**

(allegato 8)

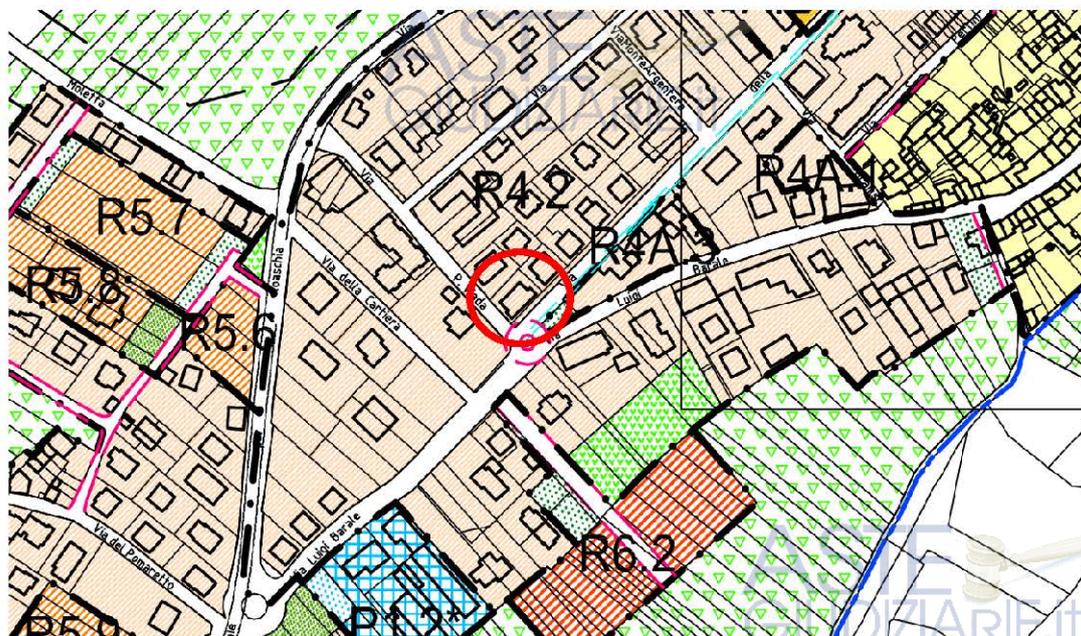
Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione urbanistica ed edilizia

Il fabbricato risulta conforme con le pratiche urbanistiche reperite presso gli archivi Comunali di Roccavione.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è inserito nel vigente PRG in area denominata **"R4 – Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua"** del vigente Piano Regolatore Comunale e normato dall'Art. 17 delle Norme

Tecniche di Attuazione:



ESTRATTO DI PRGC: ZONA R4

"Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita o residua"

"ART. 17 - R4 - AREE DI RECENTE EDIFICAZIONE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA O RESIDUA

1. Sono le parti del territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti aree di recente edificazione, con assetto insediativo prevalentemente definito ma che conservano parziali e limitate possibilità di saturazione.

2. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica; sono consentiti i mutamenti di destinazione compatibili con gli usi di cui all'art. 13.

3. Sui singoli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi:

- a) manutenzione straordinaria;
- b) restauro e risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione edilizia interna e totale, come definiti nelle presenti N. di A.

Nell'ambito degli interventi precedenti sono consentiti senza verifica di indici di edificabilità gli incrementi volumetrici una-tantum di edifici residenziali esistenti uni e bifamiliari che non comportino aumenti del volume esistente superiori al 20%; 75 mc. sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Tali incrementi volumetrici sono alternativi e non cumulabili con quanto ammesso alla lettera e) seguente, essi inoltre, nel caso in cui determinano una sopraelevazione non dovranno comportare un'altezza dell'edificio superiore a ml. 7,00.

d) demolizione con ricostruzione di singoli edifici sempreché il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume soggetto a demolizione aumentato delle percentuali predette nei casi di edifici esistenti uni- bifamiliari con il rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40% e dell'altezza massima pari a ml. 7,00,;

e) incremento volumetrico e nuova costruzione fino al raggiungimento della densità fondiaria indicata nelle singole tabelle di zona. Per gli interventi di incremento volumetrico e nuova costruzione è comunque prescritto il rispetto del rapporto di copertura massimo pari al 40% e dell'altezza massima pari a ml. 7,00. L'incremento volumetrico e la nuova costruzione saranno assoggettati a SUE quando l'intervento riguarda un'area avente superficie superiore a mq. 3000 e/o volumetria superiore a mc. 2000.

4. Oltre ai precedenti, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) che sia previamente formato ed approvato uno strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera superficie di area determinata caso per caso procedendo ai sensi del c. 2, art. 3;
- b) che non intervengano aumenti del volume edilizio esistente, non si superi il rapporto di copertura sull'area del 40%, e l'altezza massima di m. 7,00.

Qualora la volumetria esistente sia inferiore alla volumetria edificabile con l'applicazione dell'indice fondiario previsto nelle tabelle di zona, il volume in progetto potrà essere incrementato fino al raggiungimento di quanto ammesso nelle rispettive tabelle di zona.

L'amministrazione Comunale, valutata la localizzazione e l'estensione dell'area assoggettata a strumento urbanistico esecutivo, ovvero per qualsiasi altra motivazione che concorra ad ottimizzare il conseguimento del pubblico interesse, può imporre in sede di SUE in alternativa alla monetizzazione, la cessione/asservimento gratuito di aree per il soddisfacimento di spazi pubblici nelle quantità ed alle condizioni stabilite dall'Amministrazione stessa con riferimento tuttavia ai valori fissati nell'art. 3.

5. Per impianti ed attrezzature a destinazione produttiva e terziario-commerciale esistenti alla data di adozione del P.R.G., purché svolgano attività non nocive né moleste, sono consentiti interventi di ampliamento che non eccedano il 30% della S.U.L. esistente e che non implicino il superamento del rapporto di copertura sul lotto del 40%.

Gli ampliamenti in questione, qualora superiori al 20% della S.U.L. esistente, sono subordinati al mantenimento della destinazione d'uso mediante atto unilaterale d'obbligo secondo apposito schema predisposto all'uopo dall'Amministrazione Comunale. Qualora detti ampliamenti siano realizzati mediante sopraelevazione dei fabbricati esistenti si richiamano i limiti di altezza fissati al comma 3.

6. Gli interventi di incremento volumetrico di cui alla lettera c) del comma 3 e quelli di ampliamento di cui al comma 5 sono consentiti una-tantum.

Nelle aree di cui al presente articolo non si forniscono prescrizioni in ordine al numero di piani in progetto."

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 127/2023

SITUAZIONE CATASTALE

Attualmente l'immobile risulta conforme. Non è necessario eseguire alcuna pratica di variazione catastale.



- Planimetrie catastali:

(allegato 2)

- Visura catastale storica:

(allegato 3)

- Visura catastale attuale:

(allegato 4)



- Estratto di mappa:

(allegato 5)

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile attualmente risulta conforme.



CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta dotato degli impianti essenziali ma non è stata rinvenuta alcuna certificazione di conformità (*impianti originali*).



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. **127/2023**

3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

In data 09-04-2024 Codice n. 2024 215634 0064 è stato redatto, da professionista abilitato, l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).



- **Superfici commerciali:**

(allegato 1)

- **Attestato di prestazione energetica:**

(allegato 6)

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE



L'unità immobiliare fa parte di un condominio. Da informazioni assunte dall'amministratore pro-tempore, risultano spese arretrate da sostenere ed ammontano a ca. **745,00 €**, in particolare:

Descrizione	Da versare	Versato	A saldo
Esecuzione n. 123/2023			
Energia condominiale (quota)	240,00	0,00	-240,00 €
Acqua potabile	320,00	0,00	-320,00 €
Impianto elettrico ed antenna	85,00	0,00	-85,00 €
Spese varie	100,00	0,00	-100,00 €
TOTALE	745,00	0,00	-745,00 €

(allegato 12)

Sempre in base alla dichiarazione dell'amministratore, a breve-medio tempo, sono previste le seguenti lavorazioni:

- Rifacimento della copertura;
- Tinteggiatura parziale delle facciate esterne;
- Rifacimento parziale dell'impianto elettrico nel piano seminterrato.



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. **127/2023**

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/04/2010, Voltura in atti dal 12/04/2010 Repertorio n.: 31317 Rogante GARELLI DANILA Sede: Borgo San Dalmazzo Registrazione: PI Sede: Cuneo COMPRAVENDITA (n. 2749.1/2010) a FAVORE di [REDACTED], nata in [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

- Per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/04/2010, Voltura in atti dal 12/04/2010 Repertorio n.: 31317 Rogante GARELLI DANILA Sede: Borgo San Dalmazzo Registrazione: PI Sede: Cuneo COMPRAVENDITA (n. 2749.1/2010) a FAVORE di [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

3.9 COERENZE

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE – piano primo

NORD: cortile interno comune;
OVEST: via Pasquale Viada;
SUD: via della Repubblica;
EST: altra proprietà.

CANTINA – piano seminterrato

NORD: altra proprietà;
OVEST: vano scala condominiale;
SUD: via della Repubblica;
EST: altra proprietà.



SOLAIO – piano quinto

NORD: altra proprietà;
OVEST: vano scala condominiale;
SUD: via della Repubblica;
EST: altra proprietà.

AUTORIMESSA – piano seminterrato

NORD: cortile comune interno;
OVEST: altra proprietà;
SUD: altra proprietà;
EST: cortile comune interno.



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 127/2023

4. VALUTAZIONE DEL LOTTO

4.1 CRITERIO DI STIMA:

Esaminate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di esecuzione, la loro posizione, ubicazione e vie di accesso, servitù attive e passive, destinazione d'uso, determinata la consistenza in superficie commerciale dei locali, le caratteristiche tipologiche e lo stato di conservazione, tenuto conto in particolare dell'andamento del mercato immobiliare nella zona interessata, della posizione urbanistica dei fabbricati (ai sensi della Legge 47/85 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii) nonché di quella catastale, dello stato locativo e di quant'altro possa concorrere alla formazione del valore in comune commercio, riferito alla data odierna, lo scrivente procede ora alla stima dei medesimi.

Il procedimento adottato è del tipo "sintetico comparativo" (*metodo del confronto di mercato - market comparison approach*) con immobili simili posti nelle vicinanze e con adozione di criteri di prudenza visto il tipo di vendita forzata; la stima viene eseguita a misura, mediante l'applicazione di valori unitari per metro quadrato di superficie commerciale, intendendosi però addivenire ad una valutazione complessiva a corpo, con idonei arrotondamenti.

Nella valutazione sotto riportata sono state naturalmente tenute in conto parti comuni, servitù attive e passive.

Ciò consentirà di avere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Nell'attribuzione del valore unitario vengono considerate la particolare posizione del bene, le caratteristiche costruttive, l'isolamento, gli impianti, il grado di vetustà e lo stato generale di conservazione.

Indagine di mercato

Lo scrivente ha effettuato un'indagine di mercato per aggiornamenti approfonditi dei valori di mercato immobiliare della zona.

Dopo aver consultato l'osservatorio "quotazioni immobiliari" dell'Agenzia del Territorio di Roccavione, interpellato alcune Agenzie Immobiliari, oltre ad aver consultato alcuni annunci presenti su internet, ritiene opportuno, equo e cautelativo, applicate le opportune correzioni conseguenti alla contrattura del mercato immobiliare attuale nonché conservative dell'immobile, adottare i seguenti valori unitari (riferiti alla superficie commerciale ragguagliata):

Appartamento di civile abitazione: 800,00 €/mq

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: Non necessario



Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano per la quota di proprietà di 1/1: **€ 80.000,00**



4.2 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEL LOTTO UNICO

Comune: ROCCAIONE (CN)
Indirizzo: Via Circonvallazione n.52 coincidente con Via della Repubblica n. 52
Dati catastali: Fig. 7, num. 476, sub. 3 (appartamento) - sub. 7 (autorimessa)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. commerciale
Abitazione	83,02 m ²	100%	83,02 m ²
Cantina	10,95 m ²	25%	2,74 m ²
Solaio	14,77 m ²	25%	3,69 m ²
Balcone	16,88 m ²	25%	4,22 m ²
Autorimessa	14,96 m ²	50%	7,48 m ²
Superficie commerciale totale, m²			101,15 m²

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ

€ 800,00



Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi
Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com
Es. Imm. N. 127/2023

Valore catastale	€ 37.069,94
Valore stimato	€ 80.320,00
Spese arretrate condominiali	€ 745,00
A dedurre (spese varie)	€ 0,00
TOTALE VALORE STIMATO NETTO	€ 80.175,00
TOTALE VALORE STIMATO ARROTONDATO	€ 80.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VALORE STIMATO arrotondato € 80.000,00

(euro ottantamila/00)

SCHEDA CONTROLLO EX ART. 569 CPC

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento **(vedasi punto 3.4)**
2. Verifica delle trascrizioni di trasferimenti *mortis causa* nei titoli di provenienza a partire al primo atto di provenienza ante ventennio precedente la trascrizione del pignoramento **(vedasi punto 3.8)**
3. Verifica sussistenza di comunione legale: **NO**
4. Verifica sussistenza comunione volontaria: **NO**
5. Verifica stato occupazione immobile è occupato: **NO**
occupato con titolo opponibile alla procedura? **NO**
6. vi sono beni considerabili *res derelictae*? **NO**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. 127/2023

5. ALLEGATI

A – Allegato A

1 – Superfici commerciali

2 – Planimetrie catastali

3 – Visura storica

4 – Visura attuale

5 – Estratto di mappa catastale

6 – APE

7 – Urbanistica (Pratica edilizia n.71 del 1966)

8 – Urbanistica (Pratica edilizia n.59 del 1989)

9 – Iscrizione ipotecaria

10 – Documentazione fotografica

11 – Atto di pignoramento

12 – Spese e informazioni per l'acquirente



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'esperto Geometra Tommaso BLANDI



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Studio Tecnico Tommaso geom. Blandi

Via Santa Croce n.12 - 12100 Cuneo - Tel-Fax 0171-696890 - e-mail: info@studioblandi.com

Es. Imm. N. **127/2023**