

TRIBUNALE DI ASTI

Esecuzioni immobiliari

OGGETTO:

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.207/2022

promossa da:

CONDOMINIO ARGENTERA

Avv. S. Marcarino

(creditore procedente)

nei confronti di:

...omissis

...omissis

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA **DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Montegrosso d'Asti li 24/01/2025

Il Perito incaricato:

Geom. Orbassano Marco

ORBASSANO Geom. MARCO

Via XX Settembre n.251

14048 – Montegrosso d'Asti

C.F.: RBS MRC 83D25 A479U – P. I.V.A. 01405360056

Tel. 348 0391452

Email: orbassanomarco@libero.it

Pag. 1

Il sottoscritto Geom. Orbassano Marco nato ad Asti il 25/04/1983, residente a Montegrosso d'Asti in Via XX Settembre n.251, libero professionista regolarmente iscritto al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Asti alla posizione n.1472, con studio tecnico in Montegrosso d'Asti in Via XX Settembre n.251, nominato Perito Stimatore all'udienza del 09/05/2023 dal Giudice dell'Esecuzione in oggetto, Dott. P. Perfetti, dopo aver eseguito il sopralluogo presso gli immobili pignorati, esperiti gli accertamenti necessari e visionato la documentazione prodotta è in grado di riferire e relazionare quanto segue:

1 – OPERAZIONI PERITALI

Il 27/05/2023 tramite raccomandata A.R. ha provveduto ad avvisare i debitori che in data 12/06/2023 alle ore 11:00, presso gli immobili oggetto di pignoramento sarebbero iniziate le operazioni peritali.

Dopo essere stato contattato telefonicamente per poter rinviare tale appuntamento per lunedì 19/06/2023 alle ore 10:00

In data 19/06/2023 ha eseguito il sopralluogo presso gli immobili ed ha potuto accedere ed eseguire i rilievi e le osservazioni del caso.

2 – DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C. ISCRIZIONE E TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLI ED OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Documenti depositati presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Asti:

Ad integrazione di quanto sopra, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire:

Estratto di mappa catastale;

Visure catastali;

Planimetria urbana;

Atto di acquisto dei debitori eseguiti;

Verifica della presenza di note ipotecarie;

Licenze edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bra;

ORBASSANO Geom. MARCO

Via XX Settembre n.251

14048 – Montegrosso d'Asti

C.F.: RBS MRC 83D25 A479U – P. I.V.A. 01405360056

Tel. 348 0391452

Email: orbassano.marco@gmail.com

Pag. 2

Si riportano di seguito la documentazione ipocatastale per le seguenti unità immobiliari:

Foglio 58 particella 646 sub.15 (autorimessa)

- Atto di compravendita Reg. Gen. n.1342 Reg. Particolare n.1041 del 17/02/1997 a favore di ...*omissis* nato a Bra (CN) il 08/11/1975, C.F. ...*omissis*;
- Atto di compravendita Reg. Gen. n.6703 Reg. Particolare n.4776 del 06/08/2008 a favore di ...*omissis* nato a Bra (CN) il 15/01/1970, C.F. ...*omissis* e ...*omissis* nata a Bra (CN) il 03/05/1971, C.F. ...*omissis*;
- Ipoteca Volontaria Reg. Gen. n.6704 Reg. Particolare n.1253 del 06/08/2008 contro ...*omissis* nato a Bra (CN) il 15/01/1970, C.F. ...*omissis* e ...*omissis* nata a Bra (CN) il 03/05/1971, C.F. ...*omissis*;
- Atto di pignoramento immobiliare derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario di Cuneo Rep. n.5096/2016 del 26/11/2016 e relativa nota di trascrizione presso l'ufficio provinciale di Cuneo il 27/12/2022 al Rep. Gen. n.10918 Reg. Part. n.8453 a favore di ...*omissis* con sede in Bra contro ...*omissis* nato a Bra (CN) il 15/01/1970 e ...*omissis* nata a Bra (CN) il 03/05/1971;

Foglio 58 particella 646 sub.28 (autorimessa)

- Atto di compravendita Reg. Gen. n.6076 Reg. Particolare n.4787 del 29/11/1993 a favore di ...*omissis* nato a Saluzzo (CN) il 01/10/1940, C.F. ...*omissis* e ...*omissis* nata a Saluzzo (CN) il 22/12/1942, C.F. ...*omissis*;
- Denuncia di Successione Reg. Gen. n.1315 Reg. Particolare n.1037 del 15/02/2017 in morte di ...*omissis* nato a Saluzzo (CN) il 01/10/1940, C.F. ...*omissis*;
- Atto di compravendita Reg. Gen. n.5128 Reg. Particolare n.3857 del 21/06/2017 a favore di ...*omissis* nato a Bra (CN) il 01/09/1972, C.F. ...*omissis*;
- Ipoteca Volontaria Reg. Gen. n.5129 Reg. Particolare n.691 del 21/06/2017 contro ...*omissis* nato a Bra (CN) il 01/09/1972, C.F. ...*omissis*;
- Accettazione tacita di eredità Reg. Gen. n.5344 Reg. Particolare n.3998 del 28/06/2017 a favore di ...*omissis* nata a Saluzzo (CN) il 22/12/1942, C.F. ...*omissis*, ...*omissis* nato a Saluzzo (CN) il 11/01/1971, C.F. ...*omissis*, e ...*omissis* nata a Saluzzo (CN) il 22/05/1974, C.F. ...*omissis*;
- Scrittura privata con sottoscrizione autenticata Reg. Gen. n.3679 Reg. Particolare n.416 del 10/05/2019 contro di ...*omissis* nato a Bra (CN) il 01/09/1972, C.F. ...*omissis*;

ORBASSANO Geom. MARCO

Via XX Settembre n.251

14048 - Montegrosso d'Asti

C.F.: RBS MRC 83D25 A479U - P. I.V.A. 01405360056

Tel. 348 0391452

Email: orbassano.marco@gmail.com

Pag. 3

- Atto di permuta Reg. Gen. n.4274 Reg. Particolare n.3273 del 30/05/2019 a favore di ...omissis nato a Bra (CN) il 15/01/1970, C.F. ...omissis e ...omissis nata a Bra (CN) il 03/05/1971, C.F. ...omissis e ...omissis nato a Bra (CN) il 01/09/1972, C.F. ...omissis;
- Atto di pignoramento immobiliare derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario di Cuneo Rep. n.5096/2016 del 26/11/2016 e relativa nota di trascrizione presso l'ufficio provinciale di Cuneo il 27/12/2022 al Rep. Gen. n.10918 Reg. Part. n.8453 a favore di...omissis con sede in Bra contro ...omissis nato a Bra (CN) il 15/01/1970 e ...omissis nata a Bra (CN) il 03/05/1971;

Foglio 58 particella 644 sub.30 (alloggio)

- Atto di compravendita Reg. Gen. n.1342 Reg. Particolare n.1041 del 17/02/1997 a favore di ...omissis nato a Bra (CN) il 08/11/1975, C.F. ...omissis;
- Atto di compravendita Reg. Gen. n.6703 Reg. Particolare n.4776 del 06/08/2008 a favore di ...omissis nato a Bra (CN) il 15/01/1970, C.F. ...omissis e ...omissis nata a Bra (CN) il 03/05/1971, C.F. ...omissis;
- Ipoteca Volontaria Reg. Gen. n.6704 Reg. Particolare n.1253 del 06/08/2008 contro ...omissis nato a Bra (CN) il 15/01/1970, C.F. ...omissis e ...omissis nata a Bra (CN) il 03/05/1971, C.F. ...omissis;
- Atto di pignoramento immobiliare derivante da verbale dell'Ufficiale Giudiziario di Cuneo Rep. n.5096/2016 del 26/11/2016 e relativa nota di trascrizione presso l'ufficio provinciale di Cuneo il 27/12/2022 al Rep. Gen. n.10918 Reg. Part. n.8453 a favore di ...omissis con sede in Bra contro ...omissis nato a Bra (CN) il 15/01/1970 e ...omissis nata a Bra (CN) il 03/05/1971;

Si precisa inoltre che la documentazione ipocatastale allegata all'Esecuzione Immobiliare risulta completa e corretta la continuità delle trascrizioni.

3 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Oggetto della presente esecuzione risulta essere un compendio formato da n.3 unità immobiliari avente la seguente destinazione:

Unità immobiliare avente destinazione abitativa, all'interno del ...omissis posto al piano primo e piano seminterrato in cui è dislocata la cantina, sita in Largo Europa n.4 del Comune di Bra;

Unità immobiliare avente destinazione autorimessa all'interno del ...omissis posto nel basso fabbricato posto di fronte all'edificio principale, sita in Largo Europa n.4 del Comune di Bra;

ORBASSANO Geom. MARCO

Via XX Settembre n.251

14048 – Montegrosso d'Asti

C.F.: RBS MRC 83D25 A479U – P. I.V.A. 01405360056

Tel. 348 0391452

Email: orbassano.marco@gmail.com

Pag. 4

Unità immobiliare avente destinazione autorimessa all'interno del ...omissis posto nel basso fabbricato posto di fronte all'edificio principale, sita in Largo Europa n.4 del Comune di Bra; così censita ai seguenti identificativi catastali:

Catasto Fabbricati

Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Piani	Cat.	Classe	Vani	Rend.
58	644	30	Largo Europa 4	S1-1	A/2	2	4,5	€348,61
58	646	15	Largo Europa 4	T	C/6	4	mq.12	€. 71,89
58	646	28	Largo Europa 4	T	C/6	4	mq.12	€. 71,89

Catasto Terreni:

Foglio	Mappale	Categoria
58	131-328-442	E.U. Mq.4223

...omissis nato a Bra il 15/01/1970, C.F. ...omissis, Proprietà 1/2;

...omissis nata a Bra il 03/05/1971, C.F. ...omissis, Proprietà 1/2;

Si precisa che in data 28/11/2024 è stata eseguita variazione di modifica d'identificativo (Prat. n.CN/0228809.1/2024), pertanto si riportano di seguito i nuovi identificativi catastali (si allegano visure aggiornate):

Foglio	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Piani	Cat.	Classe	Vani	Rend.
58	1785	29	Largo Europa 4	S1-1	A/2	2	4,5	€348,61
58	1785	67	Largo Europa 4	T	C/6	4	mq.12	€. 71,89
58	1785	80	Largo Europa 4	T	C/6	4	mq.12	€. 71,89

ORBASSANO Geom. MARCO

Via XX Settembre n.251

14048 - Montegrosso d'Asti

C.F.: RBS MRC 83D25 A479U - P. I.V.A. 01405360056

Tel. 348 0391452

Email: orbassano.marco@gmail.com

Pag. 5

Nella tabella sottostante sono indicati i nuovi identificativi rispetto ai precedenti:

Foglio	Mapp.	Sub.	Situazione catastale
Autorimessa			
58	646	15	Vecchio
58	1785	67	Nuovo
Autorimessa			
58	646	28	Vecchio
58	1785	80	Nuovo
Alloggio			
58	644	30	Vecchio
58	1785	29	Nuovo

Confini:

Il compendio immobiliare confina:

Nord: Strada Comunale;

Est: Foglio 58 mappali 135 e 137;

Sud: Foglio 58 mappali 327 e 357 (Strada Comunale);

Ovest: Foglio 58 mappale 717, 129, 257 e 858;

Il compendio immobiliare è così costituito:

Abitazione (Foglio 58 mapp. 644 sub.30)

Piano primo

Soggiorno con angolo cottura, n.2 camere da letto, ingresso e servizio igienico;

Piano Seminterrato

Cantina;

ORBASSANO Geom. MARCO

Via XX Settembre n.251

14048 - Montegrosso d'Asti

C.F.: RBS MRC 83D25 A479U - P. I.V.A. 01405360056

Tel. 348 0391452

Email: orbassano.marco@gmail.com

Pag. 6

L'unità immobiliare abitativa è inserita all'interno di Condominio denominato ...*omissis* edificato a fine degli anni '70 disposto su quattro piani fuori terra con destinazione abitativa ed un piano seminterrato avente destinazione autorimesse e cantine. Nella stessa area cortilizia è ubicato un basso fabbricato in cui sono dislocate autorimesse. Il complesso immobiliare è diviso in n.2 ingressi distinti.

La finitura della facciate del condominio sono in mattoni faccia a vista, ad esclusione della facciata del piano seminterrato prospiciente il cortile che risulta intonacata.

Il condominio presenta muri a cassa vuota, solaio in ferro e laterizio, il tetto risulta in cemento e manto di copertura in tegole.

I serramenti esterni sono in alluminio e tapparelle in pvc.

I pavimenti in tutti i locali abitativi dell'unità immobiliare sono in piastrelle di ceramica.

I pavimenti e rivestimenti in cucina e nei servizi igienici sono in piastrelle di ceramica.

Le pareti interne sono tinteggiate.

L'abitazione ha altezza interna di m.3.00.

E' dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento con caldaia centralizzata sita all'interno del locale tecnico al piano seminterrato.

Il locale cantina è sita al piano seminterrato di avente pavimento in battuto di cemento, porta d'ingresso in ferro, altezza interna m.2.25.

Piano primo – Superficie calpestabile

Abitazione

$$\begin{aligned} & m.(1.17*2.20)+(10.10*4.34)+(4.59*1.40)+ \\ & +(0.68*1.49)+(4.24*1.64) = \quad \quad \quad \mathbf{mq.65.83} \end{aligned}$$

Balconi

$$m.(2.24*1.16)+(1.10*2.22) = \quad \quad \quad \mathbf{mq. 5.04}$$

Piano seminterrato – Superficie calpestabile

Cantina

$$m.(3.02*3.39)+(0.52*0.34) = \quad \quad \quad \mathbf{mq. 10.42}$$

ORBASSANO Geom. MARCO

Via XX Settembre n.251

14048 – Montegrosso d'Asti

C.F.: RBS MRC 83D25 A479U – P. I.V.A. 01405360056

Tel. 348 0391452

Email: orbassano.marco@gmail.com

Pag. 7

Autorimessa (Foglio 58 mappale 646 sub.15)

Autorimessa;

L'autorimessa è inserita all'interno di basso fabbricato prospiciente l'edificio principale ubicato al piano dell'area cortilizia anch'esso edificato a fine degli anni '70 disposto su un unico piano fuori terra.

La finitura della facciate sono in mattoni e successivamente intonacate, solaio inclinato in ferro e laterizio e manto di copertura con pannelli in lamiera grecata

Il serramento esterno è in ferro con chiusura a chiave.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica.

Le pareti interne sono tinteggiate.

Ha altezza interna di m.2.35.

E' dotato di impianto elettrico.

Piano terra – Superficie calpestabile

Autorimessa

m.2.50*4.56 = **mq.11.40**

Autorimessa (Foglio 58 mappale 646 sub.28)

Autorimessa;

L'autorimessa è inserita all'interno di basso fabbricato prospiciente l'edificio principale ubicato al piano dell'area cortilizia anch'esso edificato a fine degli anni '70 disposto su un unico piano fuori terra.

La finitura della facciate sono in mattoni e successivamente intonacate, solaio inclinato in ferro e laterizio e manto di copertura con pannelli in lamiera grecata

Il serramento esterno è in ferro con chiusura a chiave.

Il pavimento è in piastrelle di ceramica.

Le pareti interne sono tinteggiate.

Ha altezza interna di m.2.35.

E' dotato di impianto elettrico.

ORBASSANO Geom. MARCO

Via XX Settembre n.251

14048 – Montegrosso d'Asti

C.F.: RBS MRC 83D25 A479U – P. I.V.A. 01405360056

Tel. 348 0391452

Email: orbassano.marco@gmail.com

Pag. 8

Piano terra – Superficie calpestabile

Autorimessa

m.4.63*2.35 =

mq.10.08

4 – REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

I debitori risultano coniugati in regime di comunione dei beni.

5 – CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE ATTUALE E QUELLA INDICATA NEL PIGNORAMENTO

La descrizione attuale del bene oggetto della presente perizia è conforme a quella indicata nell'atto di pignoramento.

6 – VARIAZIONI PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO

E' stato eseguito l'aggiornamento catastale (Ricevuta di avvenuta denuncia di variazione Prot. n.CN0104307/2023 del 06/09/2023) in quanto la situazione dell'unità immobiliare (Foglio 58 mappale 644 sub.30) oggetto della presente perizia non era correttamente rappresentata sulla planimetria catastale esistente, riguardavano puramente lievi perfezionamenti alla disposizione dei locali dell'unità immobiliare ed indicazione delle destinazioni d'uso, in precedenza non indicate.

7 – UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE

Dalla disamina del P.R.G. attualmente vigente del Comune di Bra, risulta che il compendio immobiliare oggetto della presente perizia, ricade in zona individuata come T3 "*Tessuto urbano con impianto seriale*" regolamentata dall'art.29 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

8 – CONFORMITA' DELL'IMMOBILE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE ED ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dagli accertamenti e ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bra, l'immobile risulta edificato in periodo posteriore al 01/09/1967 e sono stati rilasciati i seguenti atti autorizzativi:

Licenza Edilizia n.2558 del 20/06/1973 per costruzione fabbricato di civile abitazione sito in Largo Europa n.4 a nome di ...*omissis* e...*omissis*;

Certificato di Agibilità presentato il 22/09/1975 e rilasciata in data 22/12/1975;

ORBASSANO Geom. MARCO

Via XX Settembre n.251

14048 – Montegrosso d'Asti

C.F.: RBS MRC 83D25 A479U – P. I.V.A. 01405360056

Tel. 348 0391452

Email: orbassano.marco@gmail.com

Pag. 9

S.C.I.A. in sanatoria Prot. n.60129/2022 del 24/11/2022, riferimento Prat. n.2022/242 per accertamento di conformità ex art. 37 D.P.R. 380/2001 per difformità rispetto alla Licenza Edilizia n. 2558 del 20/06/1973;

Si allega alla presente perizia dichiarazione da parte del Geom. ...*omissis* in qualità di Tecnico incaricato dall'Amministratore del ...*omissis* di redigere S.C.I.A. in sanatoria sopra citata (Prot. n.60129/2022 del 24/11/2022, riferimento Prat. n.2022/242) in cui afferma la corretta disposizione dei locali abitativi dell'unità immobiliare oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Si dichiara che dopo aver effettuato i sopralluoghi necessari, la situazione urbanistica, catastale e presso le unità immobiliari risultano uguali e pertanto conformi.

9 – VENDITA DEI BENI PIGNORATI IN LOTTI

I beni pignorati possono essere venduti, in quanto già individuati correttamente, più precisamente nel seguente modo:

LOTTO N.1

Abitazione e n.2 autorimesse;

10 – IMMOBILE PIGNORATO PER QUOTA

Il compendio immobiliare risulta pignorato rispettivamente per la quota del 50% intestato al Sig. ...*omissis* e per la quota del 50% alla Sig.ra ...*omissis*.

11 – IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

Il compendio immobiliare risulta occupato dai debitori.

12 – IMMOBILE OCCUPATO DAL CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DEI DEBITORI ESECUTATI

I debitori esecutati sono coniugati in comunione dei beni.

13 – ESISTENZA SUI BENI PIGNORATI DA VINCOLI, ONERI, DIRITTI, USI ECC...

Dagli accertamenti effettuati e dalla documentazione esaminata non è emersa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalterabilità o di indivisibilità, né l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche o di usi civici ecc...).

14 – IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE

Dagli accertamenti eseguiti e dalla documentazione esaminata sono previste secondo il prospetto consuntivo delle spese condominiali di gestione fisse per una spesa totale così ripartita:

ORBASSANO Geom. MARCO

Via XX Settembre n.251

14048 – Montegrosso d'Asti

C.F.: RBS MRC 83D25 A479U – P. I.V.A. 01405360056

Tel. 348 0391452

Email: orbassano.marco@gmail.com

Pag. 10

Gestione 2021/2022	€ 2.624,08
Gestione 2022/2023	€ 2.233,12
Totale	€ 4.857,20

L'importo totale risulta essere di €. (diconsi Euro quattromilaottocentocinquantesette/20).

Si allega inoltre il prospetto preventivo di spesa di seguito così ripartita:

Gestione 2023/2024 **€ 2.032,00**

L'importo totale risulta essere di € 2.032,00 (diconsi Euro duemilatrentadue/00).

Si precisa che non sono previste spese verbalizzate nella precedente assemblea condominiale.

15 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

Il criterio di stima utilizzato per la determinazione del valore del compendio immobiliare è quello basato sulla procedura diretta comparativa monoparametrica. La stima del valore di mercato attraverso il procedimento sintetico diretto comparativo consiste nel determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile attraverso un confronto diretto con beni immobili simili a quello oggetto di stima per caratteristiche estrinseche ed intrinseche, dal valore di mercato noto; nel caso specifico è effettuato sulla base di una sola caratteristica differenziale, quella ritenuta più rappresentativa del valore, ovvero la superficie commerciale (la superficie commerciale, è determinata dalla superficie utile, più la superficie dei muri esterni ed interni, sino ad uno spessore massimo di cm.50).

L'assunzione di base è che il valore del bene da stimare coincida con il prezzo al quale sono stati scambiati altri beni aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima. Tale procedimento si articola in tre fasi, ovvero l'indagine campionaria, la scelta del parametro di stima e l'elaborazione del modello di stima.

La fase dell'indagine campionaria consiste in pratica in una raccolta di dati relativi a prezzi formati sul mercato per beni assimilabili a quello oggetto di valutazione con i quali si intende effettuare la comparazione. E' bene tenere presente che i fattori che influenzano in modo determinante il valore di mercato sono individuabili nella localizzazione e nell'epoca di costruzione dell'immobile e soprattutto del suo stato di conservazione.

Inoltre generalmente vengono operate opportune decurtazioni sul prezzo di stima attraverso coefficienti di differenziazione in rapporto allo stato di conservazione ed alla tipologia dell'edificio, ecc...

Le fonti di reperimento dati alle quali si è fatto ricorso sono alcune banche dati (i risultati delle loro ricerche sono pubblicati periodicamente su riviste specializzate) ed alcune agenzie immobiliari (i prezzi forniti sono d'offerta e pertanto quasi sempre superiori a quelli poi

ORBASSANO Geom. MARCO

Via XX Settembre n.251

14048 – Montegrosso d'Asti

C.F.: RBS MRC 83D25 A479U – P. I.V.A. 01405360056

Tel. 348 0391452

Email: orbassano.marco@gmail.com

Pag. 11

realizzati nella vendita). Si riportano nel seguito i valori unitari indicati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cuneo (a cura dell'Ufficio Provinciale di Cuneo) per il 2° semestre del 2022 e dal Borsino Immobiliare della città di Cuneo (a cura dell'Associazione Mediatori Agenti Immobiliari) per l'anno 2023.

OSSERVATORIO IMMOBILIARE (2° semestre 2022)

Provincia di Cuneo – Comune di Bra – Destinazione residenziale

Zona semicentrale

Abitazione

€/mq.940/1400

Autorimessa

€/mq.710/1050

BORSINO IMMOBILIARE (dicembre 2022)

Zona extraurbana del Comune di Bra

Unità immobiliari (in buono stato)

Quotazioni 2° fascia	Quotazioni media	Quotazioni 1° fascia
Abitazione		
€/mq.960/815	€/mq.1264/1006	€/mq.1569/1198
Autorimessa		
€/mq.619	€/mq.818	€/mq.1017

La stima del valore di mercato attraverso il procedimento sintetico diretto comparativo si conclude con la moltiplicazione del più probabile valore di mercato unitario del bene oggetto di stima, sinteticamente determinato attraverso una media ponderata (dati i prezzi e le superfici commerciali di immobili aventi analoghe o sufficientemente prossime caratteristiche ed eliminati i casi ritenuti anomali), per la superficie commerciale del bene stesso.

Alla luce di quanto su esposto, tenuto conto in generale dello stato attuale di stagnazione del mercato immobiliare e della decrescita dei prezzi ed in particolare, considerata l'ubicazione in zona periferica della città, comunque, facilmente accessibile e le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili precedentemente descritti, nonché la loro consistenza e costruito il

ORBASSANO Geom. MARCO

Via XX Settembre n.251

14048 – Montegrosso d'Asti

C.F.: RBS MRC 83D25 A479U – P. I.V.A. 01405360056

Tel. 348 0391452

Email: orbassano.marco@gmail.com

Pag. 12

quadro di riferimento dei prezzi per effettuare la stima, lo scrivente determina, alla data odierna, il seguente valore unitario, decurtando il valore medio di mercato elaborato in precedenza sulla base di coefficienti che tengano effettivamente conto delle caratteristiche possedute dalle unità immobiliari in oggetto.

Abitazione civile €./mq.700,00

Autorimessa €./mq.400,00

Pertanto il più probabile valore di mercato del compendio libero da persone o cose, al momento attuale risulta essere:

LOTTO N.1

ABITAZIONE

Locali	Superficie	Coefficiente	Superficie commerciale
Piano primo			
Abitazione	Mq.65.83	1.00	Mq.65.83
Balconi	Mq. 5.04	0.50	Mq. 2.52
Cantina	Mq.10.42	0.40	Mq. 4.17
Totale complessivo			Mq.72.52
Piano seminterrato			
Autorimessa (sub.15)	Mq.13.16	1.00	Mq.13.16
Piano seminterrato			
Autorimessa	Mq.12.63	1.00	Mq.12.63

Abitazione

mq.72.52*€/mq.700,00 = €.50.764,00

Autorimessa (sub.15)

mq.13.16*€/mq.400,00 = €. 5.264,00

ORBASSANO Geom. MARCO

Via XX Settembre n.251

14048 - Montegrosso d'Asti

C.F.: RBS MRC 83D25 A479U - P. I.V.A. 01405360056

Tel. 348 0391452

Email: orbassano.marco@gmail.com

Pag. 13

Autorimessa (sub.28)

mq.12.63*€/mq.400,00 =

€. 5.052,00

Totale complessivo

€.61.080,00

Diconsi Euro sessantunomilaottanta/00 che si arrotonda in cifra esatta ad **€.61.000,00** (diconsi Euro sessantunomila/00).

In merito alla letteratura cui si è fatto riferimento per la determinazione del valore dell'immobile, si riporta nel seguito la bibliografia essenziale;

Bibliografia:

Carnevali L., Curatolo M., Palladino L., "Stima degli immobili – Metodologia e pratica" Roma Buffetti 1999;

Tullio D'Angelo "La redazione di perizia nei casi di divisione di immobili" Milano Pirola Editoria 1985;

Grillenzoni M., Grittani G., "Estimo – Teoria, procedure di valutazione e casi applicativi" Bologna Calderini 1994;

Lami I., "Stima del valore di mercato di un immobile a destinazione residenziale" Panecaldo V., "Come si valutano fabbricati e terreni edificatori" Roma Buffetti 2004;

16 – REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

La vendita dell'immobile in oggetto è soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

17 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

L'abitazione civile non appartiene ad una delle categorie di cui all'art.3 comma 3 lettere a, b, c del D.Lgs. 19/08/05 n.192, come modificato dall'art.1 comma 1 lettere d, e, f del D.Lgs. 29/12/06, n.311, e come integrato dal D.M. 26/06/09 ("Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A n.2 e quindi non appartiene ad una delle categorie di cui all'art.2 comma 5 della L.R. Piemonte 28/05/07, n.13 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla D.G.R. 04/08/09, n.43 -11965, (pubblicata su B.U.R. n.31 del 06/08/09 supplemento n.4 del 07/08/09) allegato A n.5.2.

Pertanto è necessaria la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Le autorimesse appartengono ad una delle categorie di cui all'art.3 comma 3 lettere a, b, c del D.Lgs. 19/08/05 n.192, come modificato dall'art.1 comma 1 lettere d, e, f del D.Lgs. 29/12/06, n.311, e come integrato dal D.M. 26/06/09 ("Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" in G.U. n.158 del 10/07/09) allegato A n.2 e quindi non

ORBASSANO Geom. MARCO

Via XX Settembre n.251

14048 – Montegrosso d'Asti

C.F.: RBS MRC 83D25 A479U – P. I.V.A. 01405360056

Tel. 348 0391452

Email: orbassano.marco@gmail.com

Pag. 14

appartiene ad una delle categorie di cui all'art.2 comma 5 della L.R. Piemonte 28/05/07, n.13 ed alla disposizione attuativa della medesima di cui alla D.G.R. 04/08/09, n.43 -11965, (pubblicata su B.U.R. n.31 del 06/08/09 supplemento n.4 del 07/08/09) allegato A n.5.2.

Pertanto non è necessaria la predisposizione dell'attestato di prestazione energetica.

Tanto si è esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Montegrosso d'Asti lì 24/01/2025

Il Perito: (Orbassano Geom. Marco)

ALLEGATI:

Documentazione fotografica;

Planimetrie del compendio immobiliare in scala 1:100;

Dati catastali attuali (estratto di mappa, visura storica e planimetrie catastali);

Atto di provenienza;

Licenze edilizie;

Spese condominiali;

Nota ipotecaria;

ORBASSANO Geom. MARCO

Via XX Settembre n.251

14048 – Montegrosso d'Asti

C.F.: RBS MRC 83D25 A479U – P. I.V.A. 01405360056

Tel. 348 0391452

Email: orbassano.marco@gmail.com

Pag. 15