

TRIBUNALE ORDINARIO DI ASTI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo: R.G.E. n° 34/2015

Giudice dell'esecuzione: dott. Pasquale PERFETTI

Perito esperto estimatore: arch. Susanna Cividini

Creditore procedente: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO D'ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE -
studio legale Giuseppe BORDINO sede c.so Alfieri 302 ASTI;

Debitore esecutato: [REDACTED]

Creditori intervenuti:

INTEGRAZIONE

La sottoscritta Susanna CIVIDINI architetto, con studio in Piazza Castello n° 29 a Torino, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con il n° 2850, veniva nominata perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nella procedura di cui in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Pasquale PERFETTI.

Premesso che in data 20/09/2016 il tecnico scrivente aveva redatto la relazione tecnica di stima degli immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, in data 24/11/2017 il delegato alla vendita presentava istanza volta a valutare **"se le contestazioni mosse dal Settore Urbanistica del Comune di ASTI possano inficiare la commerciabilità dei lotti n° 2, 3 e 4 o possano determinare un deprezzamento"**.

Nel corso dell'udienza del 16/01/2018 il G.E. Dott. Perfetti conferiva alla scrivente l'incarico di rispondere ai quesiti posti dal delegato.

Esaminata la documentazione agli atti, viene redatta, ad integrazione della precedente, la presente relazione volta a fornire risposta a quanto sopra.

Il Settore Urbanistica e Attività Produttive del Servizio di Vigilanza e Manomissioni Suolo del Comune di ASTI con nota del 10/07/2017 prot. n° 65944 comunicava l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi della legge n° 241/90 e s.m.i. per abusi edilizi realizzati presso le tre unità residenziali (lotti 1, 2 e 5 del P.E.C.L.I. MIROGLIO I-



da) site in Fraz. Serravalle e segnalava quanto segue:

1. U.I. mappale 387 (Lotto 1 del P.E.C.L.I.) – la quota d'imposta del fabbricato risulta più bassa di circa m 0,80 rispetto a quella prevista sull'elaborato grafico "Tavola 1 – sezione A-A" allegato al P.d.C. n° 50/2014;
2. U.I. mappale 388 (Lotto 2 del P.E.C.L.I.) – la quota d'imposta del fabbricato risulta più bassa di circa m 1,00 rispetto a quella prevista sull'elaborato grafico "Tavola 1 – sezione C-C" allegato al P.d.C. n° 50/2014;
3. U.I. mappali 387 e 388 (Lotti 1 e 2 del P.E.C.L.I.) – sul fronte ovest non sono ancora stati realizzati i muri di contenimento, per cui parte della scarpata del tratto di strada comunale Bricco Calligaris sovrastante sta franando verso i due edifici ed il manto stradale di asfalto risulta fessurato.

Per quanto riguarda i primi due punti, si fa presente che gli stessi sono stati già oggetto di ampia trattazione nella precedente relazione tecnica di stima al capitolo 1.16 e perciò non costituiscono elementi nuovi tali da richiedere una revisione del giudizio di stima già espresso.

In merito al terzo punto, tenuto conto che la rimozione dall'area di cantiere del terreno franato, la sistemazione del manto stradale in asfalto fessurato e la richiesta di una relazione geologica sulla stabilità della scarpata costituiscono ulteriori costi per un futuro acquirente, si ritiene che il valore di stima indicato nella precedente relazione vada rivisto; non essendo possibile valutare il quantitativo di materiale franato per una stima analitica del costo di rimozione del materiale franato, si ritiene di applicare ai Lotti 1 e 2 del P.E.C.L.I. una decurtazione forfettaria valutata nella misura di circa il 10%.

Non si ritiene invece di dover applicare alcuna riduzione al valore della U.I. mappale 381 (Lotto 5 del P.E.C.L.I.) non interessato dal fenomeno franoso segnalato.

Per quanto riguarda il quesito sulla commerciabilità dei beni oggetto di pignoramento, si precisa che le contestazioni mosse dal Settore Urbanistica del Comune di ASTI non inficiano la possibilità della vendita di detti beni.

fuori scala



ADEGUAMENTI E CORREZIONI DEL VALORE DI STIMA

Sulla base del criterio di stima sopra esposto il valore viene così calcolato:

U.I. B) LOTTO 2 part. 387 (Lotto 1 del P.E.C.L.I.)

€ 75.000 – 10% = € 67.500,00 arrotondato per difetto ad € 67.000,00 (Euro sessantasettemila/00);

U.I. C) LOTTO 3 part. 388 (Lotto 2 del P.E.C.L.I.)

€ 82.000,00 – 10% = € 73.800,00 arrotondato per difetto ad € 73.000,00 (Euro settantatremila/00).

CONCLUSIONI.

In definitiva, gli importi stimati relativi al valore commerciale delle unità immobiliari pignorate vengono così riassunti:

U.I.I. LOTTI 2 – 3 – 4 FRAZIONE SERRAVALLE (AT)			
Riduzioni tecniche		Valore revisionato	Valore definitivo
10%	U.I. B) LOTTO 2 part. 387 (Lotto 1)	€ 75.000,00 – 10%	€ 67.000,00
10%	U.I. C) LOTTO 3 part. 388 (Lotto 2)	€ 82.000,00 – 10%	€ 73.000,00
	U.I. D) LOTTO 4 part. 381 (Lotto 5)		€ 95.000,00

Per tutto quanto non riportato nella presente integrazione si rinvia al contenuto della relazione del 20/09/2016 che viene confermato.

Quanto esposto ad evasione del mandato conferito.

Torino, 05 marzo 2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

architetto Susanna CIVIDINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

