

TRIBUNALE DI ASTI
Procedura di composizione della crisi
da sovraindebitamento n. 1943/2016

██████████
██████████
*** **

G.D. Dott. ██████████
O.C.C. Dott.ssa ██████████

*** **

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
ESTIMATIVA DI AGGIORNAMENTO

Il sottoscritto Geometra ██████████, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo il 23/02/1989 al n. 2.033, con studio in Narzole, Via Giolitti n. 4 ed in Alba, Corso Piave n. 4, riceveva incarico di Perito Estimatore nella procedura in epigrafe, con mandato di formulare "***parere tecnico in ordine alla regolarità edilizia degli immobili, la corrispondenza agli archivi catastali ed una valutazione dei cespiti che il debitore intende vendere nell'ambito della procedura per costituire parte della provvista necessaria all'esecuzione del piano***".

Ad evasione del predetto incarico il sottoscritto ha redatto la relazione estimativa del 10/11/2017, trasmessa al Liquidatore dell'Organo di Composizione della Crisi in data 13/11/2017, da intendersi qui integralmente richiamata, in particolare per ciò che attiene alle caratteristiche descrittive dei singoli beni ed ai documenti che la corredano.

Il compendio immobiliare oggetto della procedura è costituito da un edificio unifamiliare entrostante a sedime di pertinenza ad uso esclusivo, ubicato nel Comune di Castelnuovo Don Bosco, Via Don Giovanni Biancotti n. 17; il piano del consumatore iniziale comprendeva la sola quota di proprietà di 1/2 in capo alla Sig. ██████████. A fronte della presentazione del piano del consumatore anche da parte del Sig. ██████████, proprietario della restante quota di proprietà di 1/2, il G.D. ██████████ le due procedure nell'unico numero di RGVG 1943/2016 sopra citata.

L'analisi estimativa condotta nell'ambito della procedura ha permesso di associare all'immobile il corrispettivo monetario, come esposto al paragrafo 11) della relazione anzidetta, ottenendo una valutazione complessiva del compendio immobiliare di **€ 195.000,00 (dicansi euro centonovantacinquemila/00)**.

Tenuto conto del lasso temporale intercorso dalla valutazione originaria, gli organi della procedura richiedono ora allo scrivente un aggiornamento del valore di

stima del patrimonio immobiliare.

Richiamate tutte le considerazioni espresse nella relazione del 10/11/2017, nonché tenuto conto:

- della situazione economica a livello generale e del mercato immobiliare in particolare, nel quale tra l'altro si assiste ad una significativa penalizzazione del parco immobiliare più datato, generalmente tradotto in una diminuzione della domanda e dei prezzi unitari;
- del globale orientamento delle vendite giudiziarie, per favorire le quali, nel panorama delle difficoltà del mercato, si assumono indirizzi volti a massimizzare l'appetibilità attraverso un'ulteriore riduzione dei prezzi;
- dell'incremento della vetustà intercorso dall'epoca della prima valutazione, dovuto principalmente al non utilizzo dei beni ed al completo stato di abbandono;
- del fatto che nell'ultimo sopralluogo si è preso atto del deterioramento del tetto in corrispondenza dei passafuori sui fronti anteriore e posteriore [v. fotografie allegate];
- del cospicuo lasso di tempo intercorso senza la fattiva manifestazione di interesse da parte di possibili acquirenti;
- della situazione controversa relativamente alla strada che conduce all'immobile (apposizione di cancelli da parte del confinante), la quale pregiudica l'accesso alla proprietà ed oggetto di azione possessoria promossa dagli organi della procedura [v. fotografie allegate];

si reputa equo riformulare la corrispondente stima applicando una riduzione del prezzo nella misura del 30%.

In forza delle considerazioni sopra esposte, viene pertanto elaborato il seguente valore aggiornato.

• Valore compendio immobiliare al 10/11/2017	€	195.000,00
• deprezzamento 30%		
€ 195.000,00 x - 0,30 =	€	- 58.500,00
• valore netto attuale	€	136.500,00

(dicansi euro centotrentaseimilacinquecento/00)

Il lotto ed il valore di stima comprendono ogni ragione, accessione, pertinenza onere e servitù, passaggi, accessi e proprietà condominiali, come spettanti per atti di provenienza e per consuetudine finora praticata, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente il bene si trova.

*** * ***

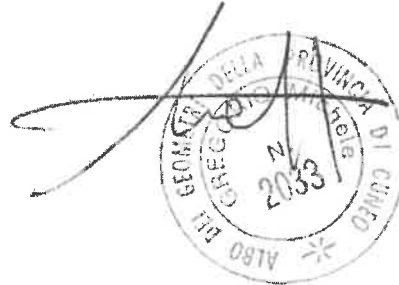
* * *

Quanto sopra in adempimento all'onorevole incarico ricevuto.

Con il deposito della presente, il sottoscritto resta a disposizione della procedura per ogni chiarimento che riterrà utile richiedere.

Narzole, lì 09/05/2024

Il Perito Estimatore
Geom. GREGORIO Michele





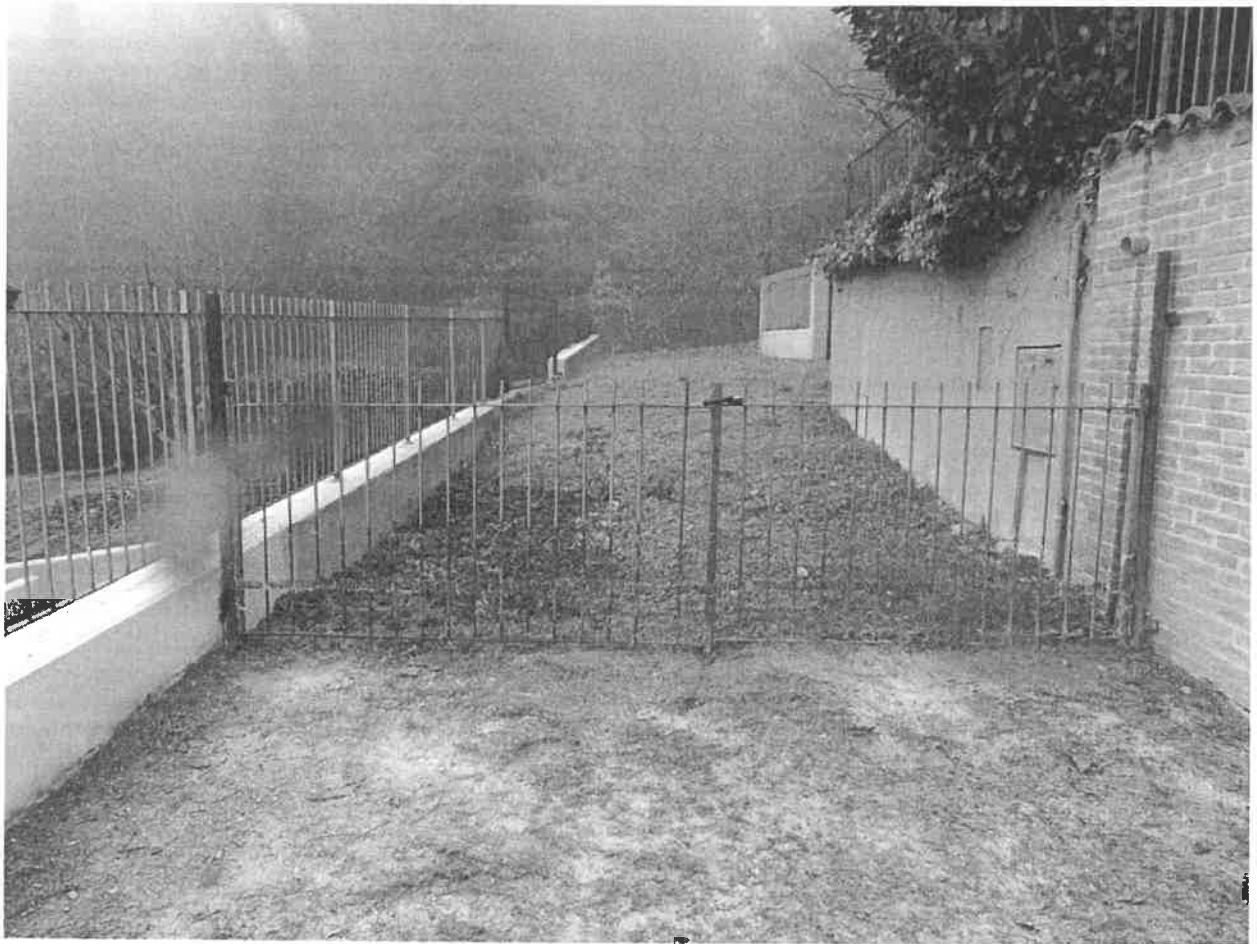
1



2



3



4



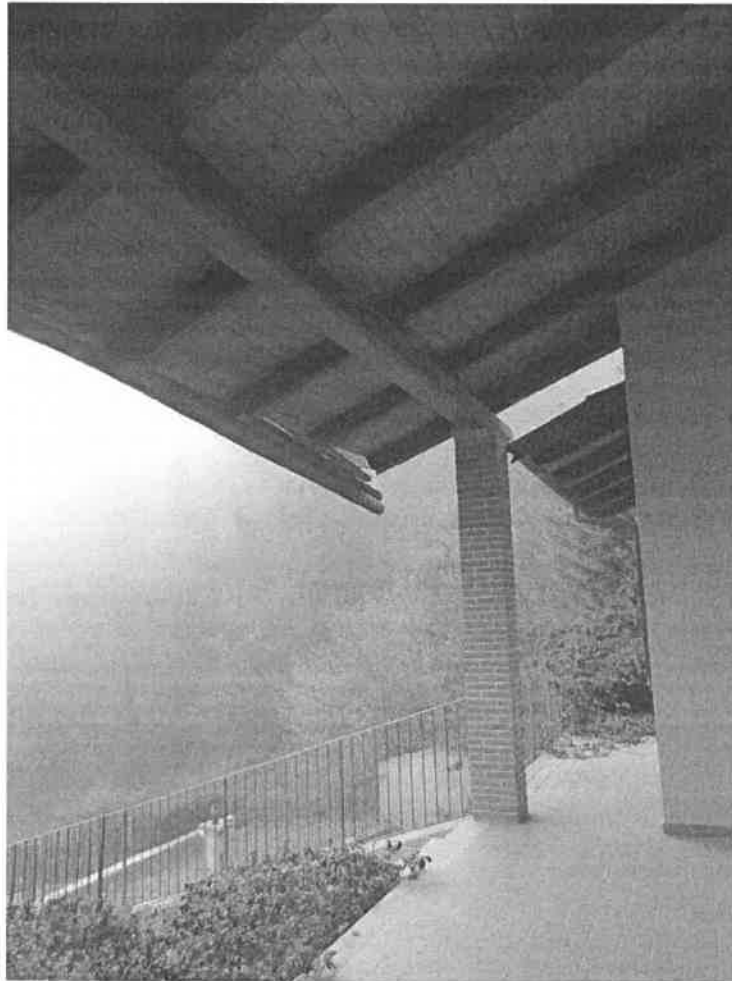
5



6



7



8



9



10