

TRIBUNALE DI ASTI

ESECUZIONI INNOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 182/2016

G.E.
DR. PASQUALE PERFETTI

promossa da:
UNICREDIT S.P.A.

(Avv. Luigi Giulio Giulini Richard
Avv. Valeria Filippi)

Intervenuti:
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ALBA, LANGHE, ROERO E DEL CANAVESE S.C.
(Avv. Maria Agnese)

Contro:

(Avv. Marco Zappa)

IMMOBILI IN RODELLO (CN)

RISPOSTA AI QUESITI POSTI NELLE MEMORIE ILLUSTRATIVE

Consulente Tecnico d'Ufficio:
Arch. Maria Cristina MORTARA

la scrivente CTU, dell'Esecuzione Immobiliare in Epigrafe,

PREMESSO

- che il debitore ha richiesto, con istanza depositata in data 31 ottobre 2017 ed integrata in data 23 luglio 2018 la riduzione del pignoramento eseguito da Unicredit s.p.a.;
- che per rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo G.E., la scrivente ha posto in essere variazioni catastali di cui si è dato conto già nella bozza di perizia inviata alle parti;
- che all'udienza del 18 settembre 2018 il creditore procedente si è opposto all'istanza del debitore chiedendo la convocazione della scrivente per chiarimenti;
- che con ordinanza pronunciata dal G.E. in udienza è stato concesso alle parti creditrici "termine di gg 45 per memorie illustrative circa i profili critici rilevati nella CTU con particolare riferimento all'Istanza di riduzione" ed "ulteriori gg 45 al debitore per repliche sullo stesso punto";
- che sono pervenute la memoria illustrativa a firma dell'Avv. Luigi Giulini Richard quale rappresentante e difensore dell'istituto di credito proponente e la memoria illustrativa a firma dell'Avv. Maria Agnese quale rappresentante e difensore dell'istituto di credito intervenuto;
- che nella memoria dell'Avv. Maria Agnese viene richiesto di meglio specificare il contributo che i singoli mappali oggetto di pignoramento, oggi dalla scrivente soppressi e fusi in altri mappali, apportano alla composizione del valore di stima attribuito a ciascun Lotto;
- che non sono giunte nei termini indicati controdeduzioni da parte del debitore;
- che i lotti costituiti sono frutto di considerazioni sull'entità e sulla natura degli immobili oggetto di pignoramento visto lo stato effettivo dei luoghi lette le norme di Piano Regolatore Comunale vigente, i contratti in essere e gli atti di provenienza beni.

1. LOTTO 1 è costituito da :

- 1.1. mappale 261 sub 6 del Foglio 7 (già parte mappale 261 sub 3 Fg 7 del Comune di Rodello cod. H474) Bar Ristorante ubicato in Rodello (CN), Via San Rocco, 75 piano T,
- 1.2. mappale 261 sub 4 del Foglio 7 parte area pertinenziale distributore carburante (E3) Fg 7
- 1.3. mappale 644 del Foglio 7 censito come stagno di fatto attualmente area a verde con entrostante porzione di invaso di laghetto attualmente prosciugato, ma non ancora ricoperto a cura e spese del proprietario del limitrofo mappale 643 come da patti in atto Not. Pinto Vincenzo (come meglio descritto al quesito 3 della relazione peritale). Tale mappale di fatto è a servizio dell'esercizio pubblico suddetto.
- 1.4. mappale 646 del Foglio 7 censito come seminativo di classe quarta di fatto attualmente area posta a servizio dell'esercizio pubblico suddetto
- 1.5. mappale 648 del Foglio 7 censito come seminativo di classe quarta di fatto attualmente area posta a servizio dell'esercizio pubblico suddetto

N.C.E.U. Comune di Rodello -Cod H474

Fg	Mapp	Sub	Z. C.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
7	261	6	-	C/1	1	85 m ²	174 m ²	Euro 671,65
7	261* 619*	4 2	-	E/3	-	-	-	Euro 1743,00

** per la sola proprietà del terreno del 261 sub 4*

N.C.T. Comune di Rodello -Cod H474

Fg	Mapp	Qualità Classe		Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
7	644	stagno	-		02	69	-	-
7	646	sem	4		01	22	Euro 0,57	Euro 0,38
7	648	sem	4		00	02	Euro 0,01	Euro 0,01

Considerato l'immobile, calcolata la superficie commerciale del mappale 261 sub 6 e del contributo di superficie del sub 4 (subalterno con diritto superficie in capo a terzi), si ritiene congruo il valore di 950 €/mq. Il valore ottenuto, moltiplicando la superficie per il valore unitario su indicato, è da depurare da: a) costi per la manutenzione e il

ripristino per rendere la struttura nuovamente funzionante; b) oneri per la regolarizzazione urbanistica; c) spese tecniche d) della quota parte valore del diritto di superficie del distributore, il tutto come di seguito esplicitato:

Fg 7 mappale 261	SUPERFICIE	€/mq	VALORE
	145,10	€ 950,00	€ 137.845,00
DETRAZIONI			
Opere ristrutturazione (-10%)			-€ 13.784,50
Difformità interne - sanzione			-€ 1.000,00
Diritti segreteria Comunali fissi			-€ 200,00
Diritti segreteria Comunali variabili (mq)			-€ 150,00
Spese tecniche			-€ 1.300,00
Quota parte diritto di superficie			-€ 5.061,32
VALORE al netto delle decurtazioni			€ 116.349,18
VALORE DI SISTEMA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO			€ 115.000,00

Il valore complessivo dei terreni del lotto 1, formanti unico corpo con il mappale 261, si ritiene congruo essere pari a € 6.000,00. Il valore ottenuto, moltiplicando la superficie catastale per il valore unitario di base pari a 15,00 €/mq, è stato corretto apportando un arrotondamento per eccesso. Il contributo al valore complessivo di ogni singolo mappale è in proporzione alla superficie pertanto:

TERRENI FG 7	SUPERFICIE	VALORE
Fg 7 mappale 644	269,00	€ 4.106,87
Fg 7 mappale 646	122,00	€ 1.862,60
Fg 7 mappale 648	2,00	€ 30,53
VALORE SISTEMA DEGLI IMMOBILI ARROTONDATO		€ 6.000,00

VALORE DI STIMA LOTTO 1 ARROTONDATO = € 121.000,00

2. LOTTO 2 è costituito da :

- 2.1. mappale 619 sub 4 graffato al mappale 261 sub 5 del Foglio 7 (già mappale 619 sub 1 Fg 7 del Comune di Rodello cod. H474) fabbricato a destinazione artigianale ubicato in Rodello (CN), Via San Rocco, 75 piano T
- 2.2. mappale 619 sub 3 del Foglio 7 ufficio distributore carburante (E3) ubicato in Rodello (CN), Via San Rocco, 75 piano T
- 2.3. mappale 619 sub 2 del Foglio 7 parte area pertinenziale distributore carburante (E3) Fg 7

N.C.E.U. Comune di Rodello - Cod H474

Foglio	Particella	Sub	Z. C.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
7	619	3	-	E/3	-	-	-	Euro 168,00
7	261 619	5 4	-	C/3	U	169 m ²	245 m ²	Euro 86,41
7	261* 619*	4 2	-	E/3	-	-	-	Euro 1743,00

* per la sola proprietà del terreno del 619 sub 2

Considerato l'immobile, calcolata la superficie commerciale dei mappale 619 sub 4 graffato con mappale 261 sub 5, del mappale sub 3 e del contributo di superficie del sub 2 (subalterno con diritto superficie in capo a terzi) si ritiene congruo il valore di 460 €/mq. Il valore ottenuto, moltiplicando la superficie per il valore unitario su indicato, è da depurare di: a) una quota del 10% in quanto immobili attualmente occupati, b) spese di manutenzione, valutate nella misura del 10%; c) oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica, d) spese tecniche, e) quota parte valore del diritto di superficie del distributore, il tutto come di seguito esplicitato:

	SUPERFICIE	€/mq	VALORE
	274,63	€ 460,00	€ 126.329,80
DETRAZIONI			
Occupazione (-10%)			-€ 12.735,97
Da ristrutturare (-10%)			-€ 12.735,97
Difficoltà interne - sanzione			-€ 1.000,00
Ampliamento - Sanzione			-€ 777,00
Diritti segreteria Comunali fissi			-€ 200,00
Diritti segreteria Comunali variabili (mq)			-€ 250,00
Spese tecniche			-€ 3.800,00
Quota parte diritto di superficie			-€ 13.438,68
VALORE			€ 81.598,16

VALORE DI STIMA LOTTO 2 ARROTONDATO

€ 81.000,00

3. LOTTO 3 è costituito da :

3.1. mappale 417 censito come seminativo ci classe quarta di fatto sedimi e pertinenza di porzione di un immobile destinato esclusivamente all'esercizio del culto (parte di chiesetta edificata nel 1968).

3.2. mappale 417 censito come seminativo di classe quarta di fatto sedimi e pertinenza di porzione di un immobile destinato esclusivamente all'esercizio del culto (parte di chiesetta edificata nel 1968).

N.C.T. Comune di Rodello - Cod H474

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	7	417	Sem.	4		01	10	Euro 0,51	Euro 0,34
1	-	7	420	vigneto	4		01	10	Euro 0,77	Euro 0,57

I costi da sostenere per regolarizzare tale Lotto superano il valore commerciale.

VALORE DI STIMA LOTTO 3

€ 0,00

L'immobile, oggi allibrato a N.C.T. del Comune di Rodello d'Alba al foglio 9 mappale 79 è costituito dalla fusione dei mappali 329, 79 e 80 sempre dello stesso foglio come da atto di aggiornamento – Tipo Mappale (allegato 49).

Sul mappale 79 insistono tre unità di cui due abitative (sub 3 graffata al mappale 78 sub 2 e sub 4) e una accessoria (sub 5). Ogni subalterno è costituito dal fabbricato, relativa area pertinenziale esclusiva, identificata nell'elaborato planimetrico allegato alla variazione catastale (allegato 53), e da 1/3 dell'area cortilizia restante.

Con Delibera C.C. 2 del 26/01/2018 è stato approvato il Progetto Definitivo della Variante Strutturale n. 1 al PRGI; l'attuale mappale 79 del Fg 7 (per buona parte) ricade in AREA PDC conv. 1 di cui agli interventi Tabella 3. In tale area di PRGI, come da estratto di PRGC allegato 69, ricade per l'intero il già mappale 79 e buona parte del già mappale 80.

Dalle analisi poste in campo per determinare il valore dei lotti 4, 5 e 6, si ritiene che questo sia proporzionale al contributo della superficie commerciale di ogni singolo mappale nell'ambito dei lotti individuati.

4. LOTTO 4 è costituito da :

4.1. mappale 79 sub 3 (già mappale 329 oltre parte mappali 79 e 80 del Fg 9) graffato al sub 2 mappale 78 del Foglio 9 del Comune di Rodello d'Alba (CN) (cod. H474) unità immobiliare ubicata Via San Rocco, 54 piano S1-T-1,

4.2. mappale 81 del Foglio 9 censito come vigneto di classe terza di fatto trattasi di seminativo.

N.C.E.U. - Comune di Rodello - Via San Rocco n. 54

N.	Sez. Urb.	Foglio	Part	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
1	-	9	78 79	2 3	-	A/3	1	7,5	Tot= 236 m2	Euro 244,03

N.C.T. Comune di Rodello - Cod H474

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Qualità Classe		Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	9	78*	E.U.			00	74	-	-
1	-	9	79	E.U.			17	26	-	-
1	-	9	81	vign	3		15	43	Euro 17,53	Euro 11,16

Per il mappale 78 si ricorda che è suddiviso in subalterni urbani e che solo il sub 2, parte dell'intero, è oggetto di pignoramento.

La superficie commerciale dell'immobile urbano è stata calcolata come:

SUPERFICIE COMMERCIALE			
INC.	MQ	AREE	MQ COMM
100%	168,88	SUPERFICIE UTILE NETTA MURI PERIMETRALI fino allo spessore max di 50 cm MURI PERIMETRALI IN COMUNIONE fino allo spessore max di 25 cm	168,88
25%	10,58	BALCONI	2,65
35%	116,97	LOCALI ACCESSORI collegati ai vani principali	40,94
10%	25,00	CORTI E GIARDINI uso esclusivo sino a 25 mq	2,50
2%	27,20	CORTI E GIARDINI uso esclusivo oltre i 25 mq	0,54
10%	8,33	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA (1/3 BCNC) sino a 25/3 mq	0,83
2%	383,19	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA (1/3 BCNC) oltre i 25 mq	7,66
Totale			224,01

Le superfici su esposte più precisamente derivano dal contributo di:

- già mappale 78 sub 2 locale accessorio a piano S1 collegato direttamente ai vani principali attraverso altri locali accessori del già mappale 329

INC.	MQ	AREE	MQ COMM
35%	23,38	LOCALI ACCESSORI collegati ai vani principali	8,18

- già mappale 329 locali principali a piano terra e primo, locali accessori direttamente collegati ai vani principali e balconi a piano primo.

INC.	MQ	AREE	MQ COMM
100%	168,88	SUPERFICIE UTILE NETTA MURI PERIMETRALI fino allo spessore max di 50 cm MURI PERIMETRALI IN COMUNIONE fino allo spessore max di 25 cm	168,88
35%	84,91	LOCALI ACCESSORI collegati ai vani principali	29,72
25%	10,58	BALCONI	2,65

- già mappale 329 aree esclusive a corte e giardino

INC.	MQ	AREE	MQ COMM
10%	15,88	CORTI E GIARDINI uso esclusivo in prop. sino a 25 mq	1,59
2%	17,28	CORTI E GIARDINI uso esclusivo in prop. oltre i 25 mq	0,35

- già mappale 79 locali accessori direttamente collegati a i vani principali a piano terra

INC.	MQ	AREE	MQ COMM
35%	8,68	LOCALI ACCESSORI collegati ai vani principali	3,04

- già mappale 79 aree esclusive a corte e giardino

INC.	MQ	AREE	MQ COMM
10%	9,12	CORTI E GIARDINI uso esclusivo in prop. sino a 25 mq	0,91
2%	9,92	CORTI E GIARDINI uso esclusivo in prop. oltre i 25 mq	0,20

- già mappale 79 beni comuni non censibili (BCNC) nella misura di 1/3 del totale

INC.	MQ	AREE	MQ COMM
10%	1,88	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA 1/3 BCNC in prop. sino a 25 mq	0,19
2%	86,31	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA 1/3 BCNC in prop. oltre i 25 mq	1,72

INC.	MQ	AREE	MQ COMM
10%	6,46	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA 1/3 BCNC in prop. sino a 25 mq	0,65
2%	296,88	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA 1/3 BCNC in prop. oltre i 25 mq	5,93

Considerato l'immobile, calcolata la superficie commerciale, come su esposto, si ritiene congruo il valore di 900 €/mq. Il valore ottenuto, moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario su indicato, è da depurare di: a) una quota del 10% in quanto immobile attualmente occupato, b) oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica, d) spese tecniche, il tutto come di seguito esplicitato:

	SUP	€/mq	VALORE
	224,01	900,00	€ 201.605,07
DECURTAZIONI			
Occupazione esecutato (-10%)			-€ 20.160,51
Difficoltà interne - sanzione			-€ 1.000,00
Diritti segreteria fissi			-€ 200,00
Diritti segreteria variabili (da 150 mq a 300 mq)			-€ 250,00
Spese tecniche			-€ 1.300,00
		TOTALE	€ 178.694,56
		VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO €	€ 178.000,00

La superficie commerciale di 224,01 mq del mapp. 79 sub 3 è quindi dovuta a:

mappale 78 sub 2	per	8,18 mq	(8,18)
mappale 329	per	203,19 mq	(168,88+29,72+2,65+1,59+0,35)
parte del mappale 79	per	6,06 mq	(3,04+0,91+0,20+0,19+1,72)
parte del mappale 80	per	6,58 mq	(0,65+5,93)

L'apporto di valore dei mappali o loro porzioni che hanno generato il sub 3 del mappale 79, la scrivente CTU ritiene sia proporzionale alle singole superfici commerciali concorrenti alla totalità, pertanto:

mappale 78 sub 2	(178.000,00 : 224,01 * 8,18) =	6.499,89 €
mappale 329	(178.000,00 : 224,01 * 203,19) =	161.456,28 €
mappale 79 parte	(178.000,00 : 224,01 * 6,06) =	4.815,32 €
mappale 80 parte	(178.000,00 : 224,01 * 6,58) =	5.228,51 €
		178.000,00 €

Passando alla stima del terreno, si ritiene di assumere il valore indicato nel tabellare dei valori agricoli medi dei terreni nella Regione Agraria n. 11 della Provincia di Cuneo in cui ricade il Comune di Rodello (allegato 94) come base; il valore viene arrotondato in relazione allo stato dei luoghi

TERRENI	SUP.	€/HA	VALORE
Fg 9 mappale 81	0,1543	€ 13.311,00	€ 2.053,89
VALORE DI STIMA DEL TERRENO ARROTONDATO			€ 2.000,00

VALORE DI STIMA LOTTO 4 ARROTONDATO € 180.000,00

5. LOTTO 5 è costituito da :

- 5.1. mappale 79 sub 4 del Foglio 9 (già parte mappale 79 e parte mappale 80 del Fg 9) del Comune di Rodello d'Alba (CN) (cod. H474) unità immobiliare ubicata Via San Rocco, 54 piano T-1,
- 5.2. mappale 330 del Foglio 9 censito come seminativo arboreo di classe seconda come di fatto.
- 5.3. mappale 278 del Foglio 8 censito come bosco ceduo di classe quarta come di fatto.

N.C.E.U. - Comune di Rodello - Via San Rocco n. 54 piano T, 1

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
9	79	4	-	A/3	1	5	Tot= 134 m ²	Euro 162,68

N.C.T. Comune di Rodello - Cod H474

N.	Sez. Urb.	Fg	Particella	Qualità Classe		Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	9	330	semin arbor	4		09	70	Euro 3,67	Euro 2,76
1	-	8	278	bosco ceduo	4		40	19	Euro 1,25	Euro 0,62

La superficie commerciale dell'immobile urbano è stata calcolata come:

SUPERFICIE COMMERCIALE			
FG 9 MAPPALE 79 SUB 4			
INC.	MQ	AREE	MQ COMM
100%	108,74	SUPERFICIE UTILE NETTA MURI PERIMETRALI fino allo spessore max di 50 cm MURI PERIMETRALI IN COMUNIONE fino allo spessore max di 25 cm	108,74
25%	1,97	BALCONI	0,49
60%	1,63	VERANDE senza finiture analoghe ai vani principali	0,98
35%	64,24	LOCALI ACCESSORI collegati ai vani principali	22,48
10%	19,16	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA uso esclusivo sino a 25 mq	1,92
10%	8,33	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA (1/3 BCNC) sino a 25/3 mq	0,83
2%	383,19	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA (1/3 BCNC) oltre i 25 mq	7,66
Totale			143,11

Le superfici su esposte sono derivate dalla fusione di più mappali e precisamente:

- **già mappale 79 parte** locali principali a piano terra e primo, locali accessori direttamente collegati ai vani principali a piano terra balconi e verande a piano primo

INC.	MQ	AREE	MQ COMM
100%	108,74	SUPERFICIE UTILE NETTA MURI PERIMETRALI fino allo spessore max di 50 cm MURI PERIMETRALI IN COMUNIONE fino allo spessore max di 25 cm	108,74
25%	1,97	BALCONI	0,49
60%	1,63	VERANDE senza finiture analoghe ai vani principali	0,98
35%	64,24	LOCALI ACCESSORI collegati ai vani principali	22,48

- **già mappale 79 parte** aree esclusive a corte e giardino

INC.	MQ	AREE	MQ COMM
10%	19,16	CORTI E GIARDINI uso esclusivo in prop. sino a 25 mq	1,92

- **già mappale 79 parte** beni comuni non censibili (BCNC) nella misura di 1/3 del totale

INC.	MQ	AREE	MQ COMM
10%	1,88	CORTI E GIARDINI 1/3 BCNC in prop. sino a 25 mq	0,19
2%	86,31	CORTI E GIARDINI 1/3 BCNC in prop. oltre i 25 mq	1,73

già mappale 80 beni comuni non censibili (BCNC) nella misura di 1/3 del totale

INC.	MQ	AREE	MQ COMM
10%	6,46	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA 1/3 BCNC in prop. sino a 25 mq	0,65
2%	296,88	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA 1/3 BCNC in prop. oltre i 25 mq	5,93

Considerato l'immobile, calcolata la superficie commerciale, come su esposto, si ritiene congruo il valore di 900 €/mq. Il valore ottenuto, moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario su indicato, è da depurare di: a) una quota del 20% in quanto immobile attualmente occupato, b) un'ulteriore quota del 10% per opere di ristrutturazione, c) oneri necessari per la regolarizzazione urbanistica, d) spese tecniche, il tutto come di seguito esplicitato:

FABBRICATO	SUP	€/mq	VALORE
	143,11	€ 900,00	€ 128.796,87
DETRAZIONI			
Occupazione - contratto di comodato -20%			
da ristrutturare - 10%			€ 12.879,69
Difformità interne - sanzione in ragione del doppio del 5% di 1/3 computo metrico - allegato			€ 4.436,64
5% * (133093,82 / 3) = 2 218,23 * 2 =			
Diritti segreteria fissi			€ 200,00
Diritti segreteria variabili (da 150 mq a 300 mq)			€ 250,00
spese tecniche			€ 4.500,00
TOTALE			€ 80.771,35
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO			€ 80.500,00

La superficie commerciale di 143,11 mq del mappale 79 sub 4 è dovuta da:

parte del mappale 79 per 136,53 mq (108,74+0,49+0,98+22,48+1,92+0,19+1,73)

parte del mappale 80 per 6,58 mq (0,65+5,93)

L'apporto di valore dei mappali o loro porzioni che hanno generato il sub 4 del mappale 79, la scrivente CTU ritiene sia in proporzione alla superficie commerciale, pertanto:

mappale 79 parte (80.500,00 * 136,53 : 143,11) = **76.798,72 €**

mappale 80 parte (80.500,00 * 6,58 : 143,11) = **3.701,28 €**

80.500,00 €

Passando alla stima dei terreni, si ritiene di assumere il valore indicato nel tabellare dei valori agricoli medi dei terreni nella Regione Agraria n. 11 della Provincia di Cuneo in cui ricade il Comune di Rodello (allegato 94) come base; il valore viene arrotondato in relazione allo stato dei luoghi e alla dislocazione sul territorio

TERRENI	SUP.	€/HA	VALORE
Fg 8 mappale 278	0,4019	€ 3.808,00	€ 1.530,44
VALORE DI STIMA DEL TERRENO ARROTONDATO			€ 1.300,00
Fg 9 mappale 330	0,0970	€ 13.311,00	€ 1.291,17
VALORE DI STIMA DEL TERRENO ARROTONDATO			€ 1.200,00

VALORE DI STIMA LOTTO 5 arrotondato

€ 83.000,00

6. LOTTO 6 è costituito da :

6.1. mappale 79 sub 5 del Foglio 9 (già parte mappale 79 e parte mappale 80 del Fg 9) del Comune di Rodello d'Alba (CN) (cod. H474) unità immobiliare ubicata Via San Rocco, 54 piano S1-T-1,

6.2. mappale 155 del Foglio 9 censito come vigneto arboreo di classe terza di fatto trattasi di seminativo

N.C.E.U. - Comune di Rodello - Via San Rocco n. 54 piano T, 1

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. Catastale	Rendita
9	79	5	-	C/2	U	208 m ²	Tot= 210 m ²	Euro 106,35

N.C.T. Comune di Rodello - Cod H474

N.	Sez. Urb.	Fg	Particella	Qualità Classe		Superficie			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	-	9	155	vign	3		26	11	Euro 29,67	Euro 18,88

La superficie commerciale dell'immobile urbano è stata calcolata come:

SUPERFICIE COMMERCIALE			
FG 9 MAPPALE 79 SUB 5			
INC.	MQ	AREE	MQ COMM
20%	338,28	SUPERFICIE UTILE NETTA E MURI PERIMETRALI	67,66
10%	25,00	25 mq area giardino	2,50
2%	101,62	oltre i 25 mq area giardino	2,03
10%	8,33	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA (1/3 BCNC) sino a 25/3 mq	0,84
2%	383,19	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA (1/3 BCNC) oltre i 25 mq	7,66
		Totale	80,69

Le superfici su esposte sono derivate dalla fusione di più mappali e precisamente:

PDF Fraseggio - già mappale 79 parte locali accessori a piano terra e primo

INC.	MQ	AREE	MQ COMM
20%	309,32	SUPERFICIE UTILE NETTA E MURI PERIMETRALI	61,86

- già mappale 79 parte aree esclusive a corte e giardino

INC.	MQ	AREE	MQ COMM
10%	25,00	CORTI E GIARDINI uso esclusivo in prop. sino a 25 mq	2,50
2%	101,62	CORTI E GIARDINI uso esclusivo in prop. sino a 25 mq	2,03

- già mappale 79 parte beni comuni non censibili (BCNC) nella misura di 1/3

INC.	MQ	AREE	MQ COMM
10%	1,88	CORTI E GIARDINI 1/3 BCNC in prop. sino a 25 mq	0,19
2%	86,31	CORTI E GIARDINI 1/3 BCNC in prop. oltre i 25 mq	1,73

- già mappale 80 parte locali accessori a piano terra e primo

INC.	MQ	AREE	MQ COMM
20%	28,96	SUPERFICIE UTILE NETTA E MURI PERIMETRALI	5,80

- già mappale 80 beni comuni non censibili (BCNC) nella misura di 1/3

INC.	MQ	AREE	MQ COMM
10%	6,46	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA 1/3 BCNC in prop. sino a 25 mq	0,65
2%	296,88	GIARDINI E AREE DI PERTINENZA 1/3 BCNC in prop. oltre i 25 mq	5,93

Considerato l'immobile, calcolata la superficie commerciale, come su esposto, si ritiene congruo il valore di 900 €/mq. Il valore ottenuto, moltiplicando la superficie commerciale per il valore unitario su indicato, è da depurare delle spese per la rimozione di tettoia realizzata senza atto autorizzativo:

FABBRICATO	SUP	€/mq	VALORE
VALORE	80,69	900,00	€ 72.621,00
DETRAZIONI			
RIMOZIONE TETTOIA			-€ 750,00
TOTALE			€ 71.871,00
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE ARROTONDATO			€ 71.500,00

PDF Eraser Free

La superficie commerciale di 80,69 mq del mappale 79 sub 5 è dovuta al contributo di:
parte del mappale 79 per 68,31 mq (61,86+2,50+2,03+0,19+1,73)
parte del mappale 80 per 12,38 mq (5,80+0,65+5,93)

L'apporto di valore dei mappali o loro porzioni che hanno generato il sub 4 del mappale 79, la scrivente CTU ritiene sia in proporzione alla superficie commerciale, pertanto:

mappale 79 parte (71.500,00 * 68,31 : 80,69) = **60.529,99 €**
mappale 80 parte (71.500,00 * 12,38 : 80,69) = **10.970,01 €**
71.500,00 €

Passando alla stima del terreno, si ritiene di assumere il valore indicato nel tabellare dei valori agricoli medi dei terreni nella Regione Agraria n. 11 della Provincia di Cuneo in cui ricade il Comune di Rodello (allegato 94) come base; il valore viene arrotondato in relazione allo stato dei luoghi è

TERRENI	SUP.	€/HA	VALORE
Fg 8 mappale 155	0,2611	€ 13.311,00	€ 3.475,50
VALORE DI STIMA DEL TERRENO ARROTONDATO			€ 3.500,00

VALORE DI STIMA LOTTO 6 € **75.000,00**

CONCLUSIONI

Dai su esposti conteggi proporzionali alle superfici commerciali e catastali, in merito alla richiesta di specifica dei valori degli immobili gravati da ipoteca volontaria come da atto di pignoramento, si stabilisce che il valore dei mappali gravati da ipoteca volontaria, oggi variati, è la somma di vari contributi come sopra calcolati. I valori sono sotto riportati ai soli fini di verificare le ragioni di credito.

<u>Foglio 7 Comune di Rodello</u>	
mappale 261 sub 6 e sub 4 (proprietà area) già parte mappale 261 sub 3 e sub 4 (proprietà area)	€ 115.000,00
mappale 644	€ 4.106,87
mappale 646	€ 1.862,60

mappale 648	€	30,53
mappale 619 sub 4 graffato al 261 sub 5, già mappale 619 sub 1 parte mappale 619 sub 3 già mappale 619 sub 1 parte mappale 619 sub 2 (proprietà area)	€	81.000,00
mappale 417	€	0,00
mappale 420	€	0,00
<u>Foglio 9 Comune di Rodello</u>		
mappale 78 sub 2 ora graffato al mapp 79 su 3	€	6.499,89
mappale 329 ora parte mappale 79 sub 3	€	161.456,28
mappale 79 ora parte mappale 79 sub 3, parte mappale 79 sub 4 e parte mappale 79 sub 5	€	142.144,03
mappale 80 ora parte mappale 79 sub 3, parte mappale 79 sub 4 e parte mappale 79 sub 5	€	19.899,80
mappale 81	€	2.000,00
mappale 155	€	3.500,00
mappale 330	€	1.200,00
<u>Foglio 8 Comune di Rodello</u>		
mappale 278	€	1.300,00
Totale	€	540.000,00

Quanto sopra in risposta alla richiesta di chiarimenti giunta.

La scrivente rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti e delucidazioni che l'Ill.mo G.E. ritenesse opportuni.



Il CTU

Maria Cristina Mortara
Arch. Maria Cristina Mortara

Asti, 14 gennaio 2019

PDF Eraser Free

PIANO TERRA
IDENTIFICAZIONE AREE
Fig 9 mapp 79

Via San Rocco

