

STUDIOBREZZA

di Andrea Brezza - geometra

via Luigi Canina 15 - 15033 Casale Monferrato - AI

C.F: BRZNDR63B12B885M - P. IVA: 01112480064

Tel/Fax: 0142/45.56.85 – 335/80.57.242

www.studiobrezza.it - posta@studiobrezza.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE 85/2021 EX 124/2019

GIUDICE DELEGATO

DOTT.SSA MARIA ELENA BALLARINI

CREDITORE PROCEDENTE

SIENA NPL 2018 S.r.l.

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO

Avv. Antonio Donvito

CUSTODE

Avv. Alessandra Micone



PAGINA INTENZIONALMENTE BIANCA

Indice generale

1) PREMESSA.....	5
1.1) Committente e data dell'incarico:.....	5
1.2) Finalità.....	5
1.3) Tecnico incaricato.....	5
2) QUESITO.....	5
3) RISPOSTE.....	9
3.1) Completezza documentazione.....	9
3.2) Deposito stato civile eseguito.....	9
3.3) Identificazione del bene.....	9
3.4) vendita soggetta IVA.....	10
3.5) Data di costruzione dell'immobile.....	10
3.6) Estremi e conformità alle autorizzazioni urbanistiche.....	10
3.7) Strumento urbanistico comunale.....	10
3.8) Aggiornamento catastale e confini.....	11
3.9) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento.....	11
3.10) Provenienza immobili.....	11
3.11) Formalità non opponibili all'acquirente.....	12
3.12) descrizione del bene.....	12
3.13) Vendita in uno o più lotti.....	13
3.14) Occupazione del bene.....	13
3.15) Vincoli artistici o storici.....	13
3.16) Procedure espropriative.....	13
4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO.....	13
4.1) Rilevazione dei dati immobiliari.....	14
4.1.1) dato immobiliare 1.....	14
4.1.2) dato immobiliare 2.....	14
4.1.3) dato immobiliare 3.....	14
4.1.4) dato immobiliare 4.....	15
4.1.5) dato immobiliare 5.....	15
4.1) Determinazione del valore unitario.....	15
4.2) Stima del valore di mercato.....	16
4.3) Detrazioni.....	16
5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA.....	17

PAGINA INTENZIONALMENTE BIANCA

1) PREMESSA

1.1) Committente e data dell'incarico:

Il Committente della presente stima è il Tribunale Ordinario di Vercelli; l'incarico è stato conferito con giuramento dell'esperto in data **14 GENNAIO 2022**

1.2) Finalità

La finalità dell'incarico è essenzialmente la verifica urbanistico/catastale nonché di vincoli, pesi, servitù, oneri, la ricerca del valore di mercato, **alla data di assegnazione dell'incarico**, inerente i beni catastalmente indicati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 29/06/2021 emesso da Ufficiale Giudiziario di ASTI e trascritto in data 15/07/2021 RG 3755 RP 3092; più dettagliatamente è la risposta a quanto richiesto dal Giudice e riportato al capitolo 2)

1.3) Tecnico incaricato

Tecnico incaricato e redattore della presente stima è il geom. Andrea Brezza, iscritto al n° 519 dell'Albo dei Geometri del Collegio di Casale Monferrato, cod. fiscale BRZNR63B12B885M, domiciliato in via Luigi Canina 15, 15033 Casale Monferrato, prov. di Alessandria, tel. 0142/455685 – 335/8057242, email: posta@studiobrezza.it - email certificata: posta@pec.studiobrezza.it

2) QUESITO

2.1) *Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.*

2.2) *In particolare, l'esperto deve precisare :*

2.2.1) *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

2.2.2) *oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

2.3) *Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

2.3.1) *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

2.3.2) *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di*

acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

2.4) Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

2.4.1) se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

2.4.2) In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

2.4.3) Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

2.4.4) In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

2.4.5) Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

2.4.6) Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

2.5) Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

2.5.1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 2.5.2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972*
- 2.5.3) *se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 2.5.4) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 2.5.5) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione.*
- 2.5.6) *In caso di opere abusive effettui 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, verifichi l'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, verifichi, 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;*
- 2.5.7) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 2.5.8) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 2.5.9) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.*

In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 2.5.10) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 2.5.11) *a determinare il valore degli immobili pignorati . Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 2.5.12) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 2.5.13) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 2.5.14) *laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;*
- 2.5.15) *accerti 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. Verifichi in particolare se 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.

2.5.16) *Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;*

2.5.17) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

3) RISPOSTE

3.1) Completezza documentazione

3.1.1) La documentazione consegnata a norma art. 567 c. 2 CPC è completa; è infatti stata consegnata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

3.1.2) il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;

3.1.3) essa non risale ad un atto derivativo trascritto oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento ma tale atto è stato recuperato dall'EdG (compravendita in data 06/09/1984)

3.1.4) nella suddetta certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici che identificano il bene.

3.2) Deposito stato civile eseguito

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto di matrimonio degli esegutati; al momento della stipula dell'atto di acquisto e di mutuo effettuati in data 16/11/2010, gli esegutati erano celibe e nubile; in seguito, in data 10/06/2013, hanno tra di loro contratto matrimonio; l'estratto di matrimonio con le annotazioni marginali è stato acquisito dall'EdG e viene depositato in allegato alla presente.

3.3) Identificazione del bene

Il bene oggetto della presente relazione è un complesso immobiliare costituito da un fabbricato di civile abitazione con relativa area di pertinenza adiacente, ovvero piena proprietà del fabbricato sito in Moncalvo (AL), Strada Frinco 43; catastalmente così identificato:

- catasto terreni, foglio di mappa 7 mappale 92, ente urbano di mq 360 (area di sedime dell'intera particella 92)
- foglio di mappa 7, mappale 92, subalterno 1, categoria C/6 classe 1, consistenza mq 23, superficie catastale mq 28, rendita euro 24,94;
- foglio 7 mappale 92 subalterno 4 graffato con il mappale 225, categoria A/3 classe 1°,

consistenza 9 vani, superficie catastale 241 mq, rendita euro 278,89;

I confini del complesso immobiliare sono i seguenti: a nord mappale 86, ad est mappale 491, a sud mappale 239, ad ovest strada Frinco.

3.4) vendita soggetta IVA

L'immobile è un complesso costituito da una casa di civile abitazione, un locale autorimessa ed un ex locale officina ora in disuso, corte; il tutto è stato ristrutturato nell'anno 1985 e poi, parzialmente, nell'anno 2001. La vendita non è soggetta ad IVA in quanto l'immobile, oltre ad essere pervenuto come bene personale, è stato ristrutturato da più di cinque anni, così come indicato all'art. 10 DPR 633/1972.

3.5) Data di costruzione dell'immobile

L'immobile è stato costruito in data anteriore al 1967 ed in seguito ristrutturato ed ampliato con i provvedimenti urbanistici Concessione 307 del 05/04/1985 e 1621 del 11/05/2001. Relativamente alla porzione di casa costruita anteriormente al 1967, si presume che la stessa sia stata edificata anteriormente al 1900 essendo già presente sul foglio di mappa catastale originale ovvero al momento dei rilievi catastali effettuati a fine '800.

3.6) Estremi e conformità alle autorizzazioni urbanistiche

A seguito di richiesta di accesso agli atti inviata al Comune di Moncalvo con PEC in data 06/04/2020, non potendo accedere agli uffici per l'emergenza COVID, mi sono stati forniti direttamente dal Tecnico preposto via email i seguenti dati:

concessione n° 307 del 05/04/1985

concessione 1621 del 11/05/2001

I lavori progettati con la concessione del 2001 risultano eseguiti solamente in parte; sarà quindi necessario presentare CILA in sanatoria per la determinazione dei lavori eseguiti, non eseguiti e/o eseguiti in difformità.

3.7) Strumento urbanistico comunale

Al momento è vigente il PRGC variante generale 1/2012 progetto definitivo; il fabbricato in oggetto è in area **B2 – residenziali consolidate**. Le relative regolamentazioni sono contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) ovvero ai capitoli 6.2 Aree normative residenziali e 6.2.1 *Aree consolidate esterne al C.S. - B* di cui si riporta uno stralcio:

1 Le B sono aree edificate in tempi recenti con densità edilizie diverse, nelle quali è prevista la saturazione degli indici fondiari. Le aree B sono suddivise in 4 aree normative denominate B.1, B.2, B.3, B.4 a seconda dell'indice fondiario assegnato.

2 Sono comprese nelle B le aree già assoggettate a SUE in corso di attuazione: tali aree sono assoggettate alle prescrizioni contenute nello Strumento Urbanistico Esecutivo vigente.

3 Gli interventi ammessi sono volti al completamento e al rinnovo del patrimonio edilizio, con particolare attenzione alla efficienza energetica dell'edificio e alla qualità architettonica.

4 Sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova

costruzione, nei limiti e secondo le prescrizioni del precedente art. 4 e delle schede Normative. Sono sempre ammessi interventi di ampliamento UNA TANTUM (cfr. art. 4.7 NTA)5 Devono essere mantenuti le quote e i dislivelli del terreno esistenti (cfr. art. 2.7 delle presenti NTA), le opere di sostegno esistenti e tutte le essenze arboree di alto fusto tipiche del paesaggio collinare. Il nuovo arredo vegetazionale deve essere realizzato ad integrazione di quello esistente, utilizzando di preferenza essenze arboree autoctone. Il progetto dovrà prevedere anche il tipo, le dimensioni, il posizionamento delle recinzioni verso gli spazi pubblici e tra spazi privati, con indicazione delle eventuali essenze arbustive che vi saranno accostate.

6 Allo scadere del periodo concesso per l'ultimazione dei lavori questi dovranno essere effettivamente e totalmente compiuti, comprese le sistemazioni esterne e le recinzioni.

I fabbricati, le relative aree di pertinenza e le recinzioni dovranno essere mantenuti in buono stato di conservazione con l'esecuzione dei lavori di manutenzione e di riparazione, nonché di intonacatura e tinteggiatura delle parti deteriorate, salva la facoltà dell'Amministrazione di ingiungere l'esecuzione degli stessi al proprietario (R.D. 639/1910).

3.8) Aggiornamento catastale e confini

Il fabbricato è rappresentato nella dichiarazione catastale è in linea di massima esattamente rappresentato tranne che per una porta interna chiusa e altre piccole difformità che però non influiscono sulla rendita catastale e sulla relativa commerciabilità del bene.

Per quanto riguarda i confini del bene essi sono completamente definiti da muri di recinzione tranne che sul fronte di entrata e sul lato sinistro del fabbricato. Sul fronte d'entrata o della facciata principale catastalmente risulta essere in proprietà una piccola striscia di sedime di fatto pavimentata con cemento ed utilizzata come area di parcheggio senza soluzione di continuità con la strada provinciale; sul lato sinistro, invece, catastalmente è indicata una striscia di terreno larga circa 1 metro; in realtà, invece, tale striscia sembra essere occupata in parte dal basamento delle fondazioni del fabbricato in oggetto mentre in parte è stata occupata dal confinante fabbricato adibito ad autorimesse che è stato addossato al fabbricato oggetto di stima; è pertanto probabile che tale piccola striscia sia stata parzialmente usucapita dal confinante

3.9) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento

Al momento del pignoramento i beni erano in proprietà a: [REDACTED]

[REDACTED]

3.10) Provenienza immobili

L'immobile è pervenuto a parte eseguita mediante:

- 16/11/2010 – TRASCRIZIONE RG 5719 RP 4120 del 29/11/2010 - atto acquisto a favore [REDACTED]
- 05/09/1997 – TRASCRIZIONE RG 4990 RP 3556 del 13/10/2000 - denuncia di successione a favore di [REDACTED] –
accettazione tacita d'eredità trascritta il 17/01/2020 RG 215 RP 181
- 06/05/1991 – TRASCRIZIONE RG 2736 RP 2138 del 26/06/1996 - denuncia di

successione per la quota di $\frac{1}{4}$ a favore [REDACTED]
[REDACTED] – accettazione tacita d'eredità trascritta il
17/01/2020 RG 214 RP 180

- 06/09/1984 – TRASCRIZIONE RG 4241 RP 3470 del 03/10/1984 - atto d'acquisto a favore di [REDACTED]
[REDACTED]

3.11) Formalità non opponibili all'acquirente

Le formalità non opponibili all'acquirente e che andranno cancellate sono:

- iscrizione contro del 29/11/2010 RP 1072 RG 5720 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario;
- trascrizione contro del 23/09/2019 RP 3510 RG 4376 - verbale di pignoramento immobili richiesta da UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Vercelli rep. 3121 del 14/08/2016 (la data dell'atto giudiziario è stata erroneamente indicata come 14/08/2016 anziché 2019 ed il Pubblico Ufficiale è stato indicato come appartenente al Tribunale Vercelli mentre invece era del Tribunale di Asti)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2021 - Registro Particolare 3092 Registro Generale 3755 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASTI Repertorio 2028 del 29/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.12) descrizione del bene

L'immobile è sito in comune di Moncalvo, provincia di Asti, strada per Frinco n° 45; è situato alla periferia della città e nei pressi della stazione ferroviaria in disuso dall'anno 2010. Dalla piazza della stazione (posta nella valle) si sale verso l'abitato di Moncalvo (posto alla sommità della collina) e dopo circa 100 metri, sulla sinistra e fronteggiante la strada, vi è il fabbricato in oggetto.

Trattasi di immobile a due piani fuori terra con fattura tipica del 1800, facciata intonacata con cornicione in mattoni a vista, serramenti in legno a persiana, tetto con orditura in legno e copertura in coppi; all'interno si accede tramite ripida scala centrale con camere a destra e sinistra. Sempre dal piano terra ed attraverso un portone metallico posto a sinistra sulla facciata principale, si accede ad un vano autorimessa; proseguendo e scendendo alcuni gradini, vi è un altro grande vano un tempo adibito ad officina meccanica; tale vano pur avendo un grande portone che si affaccia sul cortile retrostante il fabbricato, oggi non ha più accesso dall'esterno in quanto tutto il sedime del fabbricato è completamente ostruito dalla vegetazione spontanea cresciuta negli anni.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia ma è privo di impianto di riscaldamento con termosifoni; il riscaldamento avviene con stufe a legna/pellets.

Le condizioni del fabbricato sono alquanto critiche; una porzione di tetto è crollata e con

essa anche una piccola parte della volta sottostante; sebbene il primo piano sia abitato, al piano terra vi è un grandissimo ammasso di qualsiasi materiale oltre che di alcune auto e motocicli, legna da ardere, contenitori di plastica, di ferro, carta e cartone, masserizie varie, tanto da non riuscire ad eseguire l'accesso in tutte le camere e neppure in cantina; in ogni caso ho potuto notare che, probabilmente nell'anno 2001, erano stati iniziati i lavori di ristrutturazione e quindi asportati i pavimenti del piano terra; al momento il piano di calpestio è quindi costituito dai voltini in mattoni nudi appoggiati alle travi in ferro o poutrelles; il cortile è inaccessibile a causa della enorme quantità di vegetazione spontanea che è cresciuta negli anni.

Il fabbricato è composto da:

piano interrato, servito da scala interna, costituito da due vani cantina (inaccessibili)

piano terra costituito da due camere, un locale autorimessa ed un locale sgombero (ex officina meccanica) completamente pieni di materiale di ogni tipo ed in parte inaccessibili;

primo piano, abitazione al momento ancora utilizzata come tale, costituita da cinque camere, un disimpegno ed un bagno, tre balconi; una camera è però inagibile in quanto parte del soprastante tetto e della volta a padiglione sono crollati a causa delle infiltrazioni d'acqua.

3.13) Vendita in uno o più lotti

L'immobile non è convenientemente divisibile quindi è consigliabile effettuare la vendita in unico lotto.

3.14) Occupazione del bene

Il bene risulta occupato da persone e cose, ovvero dall'ex proprietario Sig. Tapparo Carlo senza alcun titolo scritto.

3.15) Vincoli artistici o storici

Non sono presenti vincoli artistici e/o storici gravanti sull'immobile desumibili dai registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari (limitatamente agli ultimi 30 anni).

3.16) Procedure espropriative

Non sono presenti procedure espropriative per pubblica utilità.

4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Sulla base del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa cercherò di utilizzare il metodo del confronto del mercato ovvero sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente con un prezzo di mercato noto. Ho pertanto cercato di risalire a dei valori incontestabili "avendo riguardo ai trasferimenti a qualsiasi titolo e alle divisioni e perizie giudiziarie, anteriori di non oltre tre anni alla data dell'atto o a quella in cui se ne produce l'effetto traslativo o costitutivo, che abbiano avuto per oggetto gli stessi immobili o altri di analoghe caratteristiche e condizioni"

così come recita anche il DPR131/86, art. 51 c. 2 e 3.

4.1) Rilevazione dei dati immobiliari

Al fine di poter ricercare l'attuale valore di mercato dell'immobile in oggetto ho condotto adeguata indagine per conoscere il valore di compravendite effettuate negli ultimi tre anni per immobili simili. Tale ricerca, detta anche ricerca di valori comparabili, così come normata dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, è di difficile attuazione in un momento del mercato di scarsa mobilità come quello attuale. Ho comunque effettuato la ricerca delle compravendite effettuate dal 01/01/2018 al 20/08/2020 relativamente ai fogli di mappa 6 e 7 del comune di Moncalvo; ho quindi visionato circa 20 compravendite e di queste ne ho ritenute meritevoli di confronto solamente 5, in quanto poste in prossimità (circa 100 metri di distanza) dell'immobile da stimare. Tutti i dati rilevati sono però relativi ad alloggi e garage posti in condomini edificati a cavallo tra gli anni '70 e '80 o vecchi fabbricati ristrutturati e rimodulati in condominio e non a case unifamiliari come quella in oggetto ma i valori dedotti sono comunque indicativi delle quotazioni della zona.

4.1.1) dato immobiliare 1

Conservatoria di Casale Monferrato, trascrizione RG 1113 RP 900 del 13/03/2020

Dalla lettura del rogito posso dedurre la compravendita di un garage, posto al piano seminterrato di un condominio, con superficie di mq 19 al prezzo di euro 8500

Trascriz RG	Trascriz RP	Data trascriz.	F.	Map.	sub	Cat. Catastale	Valore indicato	Sup. Cat. ragguagliata	Valore a mq
1113	900	20/02/20	6	390	40	C/6	€ 8.500,00	19	€ 447,37

4.1.2) dato immobiliare 2

Conservatoria di Casale Monferrato, Trascrizione RG 2436 RP 1967 del 13/07/2020

Dalla lettura del rogito posso dedurre la compravendita di un alloggio al 1° piano ed un garage al seminterrato, posti in condominio, al prezzo di euro 35000; ritengo pertanto di poter scomporre la cifra complessiva in euro 5000 per il garage ed euro 30000 per l'alloggio; avremo così:

Trascriz RG	Trascriz RP	Data trascriz.	F.	Map.	sub	Cat. Catastale	Valore indicato	Sup. Cat. ragguagliata	Valore a mq
2436	1967	13/07/20	6	77	3	A/2	€ 30.000,00	72	€ 416,67
2436	1967	13/07/20	6	77	16	C/6	€ 5.000,00	22	€ 227,27

4.1.3) dato immobiliare 3

Conservatoria di Casale Monferrato, Trascrizione RG 457 RP 379 del 31/01/2020

Dalla lettura del rogito posso dedurre la compravendita di un alloggio al piano terra ed un garage al seminterrato, posti in condominio, al prezzo di euro 45000; ritengo pertanto di poter scomporre la cifra complessiva in euro 5000 per il garage ed euro 40000 per l'alloggio;

avremo così:

Trascriz RG	Trascriz RP	Data trascriz.	F.	Map.	sub	Cat. Catastale	Valore indicato	Sup. Cat. ragguagliata	Valore a mq
457	379	31/01/20	6	390	10	A/2	€ 40.000,00	107	€ 373,83
457	379	31/01/20	6	390	23	C/6	€ 5.000,00	17	€ 294,12

4.1.4) dato immobiliare 4

Conservatoria di Casale Monferrato, Trascrizione RG 961 RP 787 del 06/03/2020

Dalla lettura del rogito posso dedurre la compravendita di un alloggio al piano terra ed un garage al seminterrato, posti in condominio, al prezzo di euro 40000; ritengo pertanto di poter scomporre la cifra complessiva in euro 5000 per il garage ed euro 35000 per l'alloggio; avremo così:

Trascriz RG	Trascriz RP	Data trascriz.	F.	Map.	sub	Cat. Catastale	Valore indicato	Sup. Cat. ragguagliata	Valore a mq
961	787	06/03/20	6	77	2	A/2	€ 35.000,00	76	€ 460,53
961	787	06/03/20	6	77	22	C/6	€ 5.000,00	15	€ 333,33

4.1.5) dato immobiliare 5

Conservatoria di Casale Monferrato, Trascrizione RG 4104 RP 3285 del 09/08/2019

Dalla lettura del rogito posso dedurre la compravendita di un alloggio al piano primo ed un garage doppio al seminterrato, posti in condominio, al prezzo di euro 95000; ritengo pertanto di poter scomporre la cifra complessiva in euro 20000 per il garage (avendo una dimensione quadrupla - 61mq - rispetto al garage tipico di circa 15mq) ed euro 80000 per l'alloggio; avremo così:

Trascriz RG	Trascriz RP	Data trascriz.	F.	Map.	sub	Cat. Catastale	Valore indicato	Sup. Cat. ragguagliata	Valore a mq
4104	3285	09/08/19	7	45	21	A/2	€ 75.000,00	133	€ 563,91
4104	3285	09/08/19	7	45	26	C/6	€ 20.000,00	61	€ 327,87

4.1) Determinazione del valore unitario

Dall'esame dei dati immobiliari precedentemente esposti posso desumere quanto segue:

valore autorimessa:

Trascriz RG	Trascriz RP	Data trascriz.	F.	Map.	sub	Cat. Catastale	Valore indicato	Sup. Cat. ragguagliata	Valore a mq
1113	900	20/02/20	6	390	40	C/6	€ 8.500,00	19	€ 447,37
2436	1967	13/07/20	6	77	16	C/6	€ 5.000,00	22	€ 227,27
457	379	31/01/20	6	390	23	C/6	€ 5.000,00	17	€ 294,12
961	787	06/03/20	6	77	22	C/6	€ 5.000,00	15	€ 333,33
4104	3285	09/08/19	7	45	26	C/6	€ 20.000,00	61	€ 327,87

Trascriz RG	Trascriz RP	Data trascriz.	F.	Map.	sub	Cat. Catastale	Valore indicato	Sup. Cat. ragguagliata	Valore a mq
Prezzo medio							€ 43.500,00	134	€ 324,63

valore civile abitazione:

Trascriz RG	Trascriz RP	Data trascriz.	F.	Map.	sub	Cat. Catastale	Valore indicato	Sup. Cat. ragguagliata	Valore a mq
2436	1967	13/07/20	6	77	3	A/2	€ 30.000,00	72	€ 416,67
457	379	31/01/20	6	390	10	A/2	€ 40.000,00	107	€ 373,83
961	787	06/03/20	6	77	2	A/2	€ 35.000,00	76	€ 460,53
4104	3285	09/08/19	7	45	21	A/2	€ 75.000,00	133	€ 563,91
Prezzo medio							€ 180.000,00	388	€ 463,92

4.2) Stima del valore di mercato

Per l'immobile oggetto di stima, viste le attuali condizioni generali, vista la concessione dell'anno 2001 con la quale si intendeva recuperare il piano terra del vecchio fabbricato per la civile abitazione nonché lo stato dei lavori iniziati e non finiti, ritengo di poter dividere l'intero fabbricato in due parti, ovvero: l'ex officina meccanica la considero come autorimessa mentre tutto il piano terra del vecchio edificio lo considero come civile abitazione (salvo poi tutte le necessarie deduzioni); posso quindi compilare la seguente tabella riepilogativa, sulla base dei valori tipici precedentemente desunti:

DATA DELLA COMPRAVENDITA:	SUPERFICIE LORDA	€/mq	VALORE STIMATO
Autorimessa (ex officina)	48	€ 324,00	€ 15.552,00
Abitazione piano terra	85	€ 464,00	€ 39.440,00
Abitazione piano primo	133	€ 464,00	€ 61.712,00
Balcone (valore 1/5 dell'abitazione)	14	€ 93,00	€ 1.302,00
Cantina (valore 1/5 dell'abitazione)	55	€ 93,00	€ 5.115,00
			€ 123.121,00

Determino quindi il valore ordinario complessivo arrotondato del bene in **EURO 123000,00 (centoventitremila/00) ovvero il valore teorico che potrebbe avere se fosse in condizioni di manutenzione ordinaria; ma tale non è, quindi il suddetto valore dovrà essere decurtato come segue.**

4.3) Detrazioni

Si ritiene necessario applicare le seguenti detrazioni:

Detrazioni	SUPERFICIE LORDA	€/mq	VALORE STIMATO
Riparazione tetto crollato (sup. Fabbricato in pianta + 25% circa)	105	€ 330,00	€ 34.650,00
Riparazione volta parzialmente crollata	25	€ 350,00	€ 8.750,00
Abitazione piano terra – posa pavimenti	75	€ 150,00	€ 11.250,00
Sanzione per sanatoria urbanistica			€ 1.000,00
Costo professionista per redazione sanatoria urbanistica			€ 4.500,00
TOTALE			€ 60.150,00

La detrazione complessiva si arrotonda quindi ad euro 60.000,00 (sessantamila/00)
 Relativamente alla mia precedente stima dell'anno 2020 ritengo utile sottolineare che il mercato immobiliare, pur essendo fundamentalmente rimasto stabile nella quotazione degli immobili, è stato invece alquanto vivacizzato (come numero di compravendite) sia per causa della pandemia che per la possibilità di ristrutturazione con il bonus 110%; al momento però l'effetto di tali cause sembra essere praticamente concluso, visto e considerato che chi voleva acquistare un immobile con uno spazio verde ha già provveduto mentre la possibilità di ristrutturazione con il bonus 110%, per le case unifamigliari, è praticamente terminata. Ho pertanto ritenuto immutato il valore teorico complessivo dell'immobile ma ho aumentato le detrazioni, in quanto la situazione manutentiva è ulteriormente peggiorata mentre i costi sono fortemente aumentati (con rincari anche del 100%)

5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

Sulla scorta di quanto sopra riferito posso quindi determinare il **valore da porre a base d'asta pari al valore ordinario di mercato diminuito dalle detrazioni ovvero 123000,00 – 60000,00 = 63000,00 euro diconsì sessantatremila/00 euro.**

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 63000,00 diconsì Euro sessantatremila/00

#####@@@@@@@@#####

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ed in arte e coscienza si firma.

Casale Monferrato, lì 21/02/2022

In fede

Brezza Geom. Andrea

