

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°325/2017 + 6/2018 n°R.G.E.

promossa

da: . . .

contro

* * * * *

Giudice dell'Esecuzione.: Dott.ssa MARIA ELENA BALLARINI

**Relazione come da mandato integrativo conferito con
verbale di udienza del 20.10.2020**

Esperto nominato: Geom. Riccardo Fumagalli

* * * * *

Lo scrivente Geom. Riccardo Fumagalli, iscritto all'*Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli al n°198*, al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Vercelli con il n°1646 ed in regola con la formazione professionale continua di cui all'art. 7, D.P.R. n°137 del 7 agosto 2012, con studio a Vercelli in Via Gaudenzio Ferrari n°10, già nominato esperto nelle presenti procedure esecutive immobiliari, sulla base delle richieste integrative di cui al verbale di udienza in data 20.10.2020, relaziona quanto in appresso.

* * * * *

Quesiti integrativi come da verbale G.E. – 20.10.2020

“Dispone che l'esperto già nominato geometra Riccardo Fumagalli aggiorni le perizie di stima in atti riferite la prima alla procedura esecutiva rge 325/2017 e la seconda alla procedura esecutiva rge 6/2018 avendo cura in particolare di segnalare:

- eventuali modifiche in ordine alla composizione dei lotti a seguito della riunione delle due procedure;*
- per quali lotti sussiste il problema della mancanza di continuità delle trascrizioni per non essere l'atto d'acquisto avvenuto mortis causa connesso ad un accettazione dell'eredità trascritta;*
- se persiste la criticità già riscontrata e per la quale l'esperto era stato sentito nel corso dell'udienza del giorno 11.06.2020”(*)*

(*)- refuso: data esatta 11.06.2019.

* * * * *

PREMESSA INTRODUTTIVA

Al fine di poter evadere i quesiti integrativi formulati dal G.E. (con riguardo all'aggiornamento della stima) si rendeva indispensabile procedere ad una nuova ricognizione dei terreni e sopralluogo dei fabbricati atteso che l'ultimo accesso era avvenuto nel 2018. I sopralluoghi avvenivano in accordo con il legale rappresentate della
e compatibilmente con gli
impegni lavorativi del medesimo.

Ad esito del sopralluogo si è constatato quanto segue.

Fabbricati:

- lo stato di conservazione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione è rimasto sostanzialmente immutato rispetto ai sopralluoghi effettuati nel luglio 2018;
- non sono intervenute modifiche riguardanti lo stato di conservazione e la struttura dei fabbricati connessi ad eventi meteorici o al naturale decorso del tempo;
- non sono state effettuate variazioni dell'assetto distributivo o opere che abbiano richiesto il rilascio di titoli autorizzativi per attività edilizia o variazioni catastali di sorta, così come confermato a verbale dal legale rappresentate della società;

Terreni:

- non sono state effettuate modifiche, spianamenti, fusioni o frazionamenti dell'assetto distributivo delle camere di risaia riscontrato nei mesi di maggio 2018 (325/2017 RGE) e giugno 2018 (6/2018 RGE); così come confermato a verbale dal legale rappresentate della società.

Si precisa che, a differenza dei precedenti sopralluoghi non è possibile valutare lo sviluppo vegetativo delle colture in atto stante il periodo di fermo colturale in atto.

AGGIORNAMENTO STIMA

Fatti i salvi i criteri di valutazione già indicati nelle relazioni di esecuzione depositate a suo tempo (che si confermano nel principio), la richiesta integrativa formulata

deve essere collocata all'interno di un raffronto tra il valore determinato all'atto di stesura delle citate relazioni rispetto all'attualità.

Sebbene in condizioni ordinarie i terreni, tra le diverse forme d'investimento del capitale sono spesso acquistati anche come bene rifugio a copertura contro l'inflazione, (specie per i terreni a vocazione risicola), dalle indagini effettuate, risulta che l'attuale periodo di crisi congiunturale inasprita dall'emergenza sanitaria in atto e la conseguente incertezza del periodo hanno smorzato gli entusiasmi dei potenziali interessati che tendenzialmente preferiscono porsi "in attesa di tempi migliori". Fatti salvi contesti aventi caratteristiche agrarie differenti da quello in esame, nel caso di specie in ragione di quanto precede la valutazione dei terreni può essere rivista applicando un moderato abbattimento percentuale stimabile in circa il 10%.

Anche per i fabbricati, la flessione del mercato connessa al particolare periodo nel quale è richiesta la revisione, appare ragionevolmente applicabile (in misura maggiore) per le medesime ragioni, applicando in questo caso una percentuale di abbattimento stimabile in circa il 20%.

Ciò premesso ne derivano i seguenti

NUOVI VALORI

Immobili oggetto di esecuzione n.325/2017 – LOTTO UNICO

Bene N° 1 – terreno nel comune di Balocco

€ 34.320,00 – 10% =	€ 30.888,00
Bene N° 2 - terreno nel comune di Balocco	
€ 11.442,00 – 10% =	€ 10.297,80
Bene N° 3 - terreno nel comune di Balocco	
€ 58,00 -10% =	€ 52,20
Bene N° 4 - terreno nel comune di Balocco	
€ 8.259,00 – 10% =	€ 7.433,10
Bene N° 5 - terreno nel comune di Balocco	
€ 48,50 – 10% =	€ 43,65
Bene N° 6 - terreno nel comune di Balocco	
€ 11.490,00 – 10% =	€ 10.341,00
Bene N° 7 - terreno nel comune di Balocco	
€ 50,00 -10% =	€ 45,00
Bene N° 8 - terreno nel comune di Balocco	
€ 8.241,00 – 10% =	€ 7.416,90
Bene N° 9 - terreno nel comune di Balocco	
€ 51,50 – 10% =	€ 46,35
Bene N° 10 - terreno nel comune di Balocco	
€ 9.594,00 -10% =	€ 8.634,60
Bene N° 11 - terreno nel comune di Balocco	
€ 500,00 – 10% =	€ 450,00
Bene N° 12 - terreno nel comune di Balocco	
€ 32.460,00 – 10% =	€ 29.214,00
Bene N° 13 - terreno nel comune di Balocco	
€ 2.535,00 – 10% =	€ 2.281,50

Bene N° 14 - terreno nel comune di Balocco	
€ 2.535,00 – 10% =	€ 2.281,50
Bene N° 15 - terreno nel comune di Balocco	
€ 145,00 – 10% =	€ 130,50
Bene N° 16 - terreno nel comune di Balocco	
€ 3.564,00 – 10% =	€ 3.207,60
Bene N° 17 - terreno nel comune di Balocco	
€ 3.828,00 – 10% =	€ 3.445,20
Bene N° 18 - terreno nel comune di Balocco	
€ 3.864,00 – 10% =	€ 3.477,60
Bene N° 19 - terreno nel comune di Balocco	
€ 225,00 – 10% =	<u>€ 202,50</u>
Valore di stima aggiornato	€ 119.889,00

Immobili oggetto di esecuzione n.6/2018

LOTTO 1

Bene N° 1 - terreno ubicato nel comune di Balocco	
€ 24.975,00 -10% =	€ 22.477,50
Bene N° 2 - terreno ubicato nel comune di Balocco	
€ 78.354,00 – 10%=	€ 70.518,60
Bene N° 3 - terreno ubicato nel comune di Balocco	
€ 20.574,00 – 10%=	€ 18.516,60
Bene N° 4 - terreno ubicato nel comune di San Giacomo Vercellese	
€ 7.525,50 -10%=	<u>€ 6.772,95</u>
Valore di stima aggiornato	€ 118.285,65

LOTTO 2

Bene N° 5 - terreno ubicato nel comune di Balocco

€ 1.040,00 -10%= € 936,00

Bene N° 6 - terreno ubicato nel comune di Balocco

€ 1.368,00-10%= € 1.231,20

Bene N° 7 - terreno ubicato nel comune di Balocco

€ 630,00 -10%= € 567,00

Valore di stima aggiornato **€ 2.734,20**

LOTTO 3

Bene N° 8 - terreno ubicato nel comune di Balocco

€ 2.535,00 -10%= € 2.281,50

Bene N° 9 - terreno ubicato nel comune di Balocco

€ 2.632,50 – 10%= € 2.369,25

Bene N° 10 - terreno ubicato nel comune di Balocco

€ 145,00 – 10% = € 130,50

Bene N° 11 - terreno ubicato nel comune di Balocco

€ 3.564,00 – 10%= € 3.207,60

Bene N° 12 - terreno ubicato nel comune di Balocco

€ 3.828,00 -10%= € 3.445,20

Bene N° 13 - terreno ubicato nel comune di Balocco

€ 3.864,00 – 10%= € 3.477,60

Bene N° 14 - terreno ubicato nel comune di Balocco

€ 200,00 – 10% = € 180,00

Valore di stima aggiornato **€ 15.091,65**

LOTTO 4

Bene N° 15 – Ufficio Balocco (VC) – Via Casale Dosso n.6	
€ 10.255,00 – 20% =	€ 8.204,00
Bene N° 16 – Villetta Balocco (VC) – Via Casale Dosso n.6,	
€ 103.770,00 – 20% =	€ 83.016,00
Bene N° 17 – Tettoia Balocco (VC) – Via Casale Dosso n.6,	
€ 1.500,00 – 20%=	€ 1.200,00
Bene N° 18 – Appartamento Balocco (VC) – Via Casale Dosso	
€ 20.450,00 – 20% =	€ 16.360,00
Bene N° 19 - Azienda agricola - Balocco (VC) – Via Casale Dosso n.6,	

Nota: dal riesame della perizia depositata a suo tempo, è emersa un'anomalia di valutazione; premesso che il sistema di compilazione della stima dall'applicazione dedicata "www.procedure.it" chiede di inserire il valore espresso in €/mq e l'applicazione importa automaticamente la superficie calcolata in precedenza in altro capitolo per effettuare automaticamente la moltiplicazione, si è riscontrato un errore di sistema poiché a fronte di Euro/mq 250,00 per una superficie di mq 780.06 , per ragioni ignote il valore era stato calcolato erroneamente dal sistema (*pag. 128 relazione di es. imm. n°6/2018), mentre quello corretto risultava essere di Euro 195.015,00.

L'aggiornamento di stima, ad oggi, è pertanto pari a:

€ 195.015,00 – 20% =	<u>€ 156.012,00</u>
Valore di stima aggiornato	€ 264.792,00

O

M

I

S

S

I

S

Tanto relaziona lo scrivente ad evasione del mandato di integrazione richiesto dal G.E., restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Vercelli, 08 aprile 2021

L'esperto nominato:
Geom. Riccardo Fumagalli
(firmato digitalmente)

Allegato:

- verbale di sopralluogo terreni e fabbricati