

TRIBUNALE DI VERCELLI
Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari
G.E. Dott.ssa Annalisa Fanini
R.G.E. 103/2023

REPLICA ALLE NOTE SULLA PERIZIA

Nel procedimento di esecuzione promosso da:

****Omissis**** e per essa ****Omissis****, C.F. ****Omissis****, con l'Avv. ****Omissis****

- CREDITORE PROCEDENTE -

CONTRO

****Omissis****

- DEBITORE -

E CONTRO

****Omissis****

- DATRICE DI IPOTECA -

A seguito di attenta valutazione delle note sulla perizia del 24 aprile 2024, redatte dagli avvocati ****Omissis**** per ****Omissis**** in data 28 maggio 2024, si sottolinea che, pur condividendo parte delle osservazioni, i valori riportati nella perizia risultano essere congruenti per le finiture e lo stato dei beni. Si evidenzia che il lotto 2 è costituito da un locale attualmente utilizzato come “negozio”, punto vendita dei prodotti caseari, ma che ha la possibilità di essere utilizzato come ristorante essendo stato ristrutturato con quello scopo non da molto. Alla luce delle considerazioni esposte e richiamando quanto riportato sulle osservazioni, si propongono di seguito i nuovi valori di vendita unicamente al fine *“di evitare, per quanto possibile, che il ricavato della vendita sia assorbito dalle spese prededucibili di esecuzione e nella consapevolezza che – sia detto in generale – ... a un valore errato per difetto rimedia il procedimento competitivo”*:

- Per il lotto 1, richiamate le considerazioni in perizia, si propone il nuovo valore unitario di € 390,00 da cui si ha:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Fobello (VC) - Via Rizzetti, 49	631,56 mq	390,00 €/mq	€ 246.308,40	100,00%	€ 246.308,40
				Valore di stima:	€ 246.308,40

Valore di stima: € 246.308,40

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6.493,00	€

Valore ricalcolato di stima LOTTO 1: € 239.815,40

- Per il lotto 2, richiamate le considerazioni in perizia, si propone il nuovo valore unitario di € 750,00, da cui si ha:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Ristorante Fobello (VC) - Via Circonvallazione	91,00 mq	750,00 €/mq	€ 68,250,00	100,00%	€ 68.250,00
Valore di stima:					€ 68.250,00

Valore di stima: € 63.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3562,00	€
Altro - distacco da attuale impianto di riscaldamento con installazione nuova caldaia (metà della spesa stimata).	3000,00	€

Valore ricalcolato di stima LOTTO 2: € 61.688,00

- Per il lotto 3, richiamate le considerazioni in perizia, si propone il nuovo valore unitario di €250,00, da cui si ha:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Caseificio Fobello (VC) - Via Circonvallazione	382,84 mq	250,00 €/mq	€ 95.710,00	100,00%	€ 95.710,00
Valore di stima:					€ 95.710,00

Valore di stima: € 95.710,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro - distacco riscaldamento ristorante con installazione nuova caldaia per il ristorante (metà della spesa stimata).	3000,00	€
Altro - smontaggio infissi in pvc chiusura terrazzo e trasporto in discarica, compresi eventuali lavori accessori.	1500,00	€

Valore ricalcolato di stima LOTTO 3: € 91.210,00

Gattinara, 24/06/2024

L'esperto, ing. Marco Scagliotti