

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 41/2021

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

- PARTE RICORRENTE (Creditore):
CF LIBERTY SERVICING SPA
Roma
Partita iva: 15430061000
- CONTROPARTE (Debitore):
omiss

Esperto Incaricato
Geom. Zanotti Chiara
Via Tronzano 25
13041 Bianzè (VC)
Tel. 0161-49126 / 3939907497



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Affidamento dell'incarico;
- Dati dell'immobile;

LOTTO 1

- Introduzione;
- Dati catastali;
- Confini;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Computo superfici;
- Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;
- Identità dei debitori e titolo di proprietà;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Cronistoria dati catastali;
- Formalità pregiudizievoli;
- Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- Dati urbanistici;
- Parti comuni;
- Servitù;
- Criteri estimativi adottati e stima;
- Stima sintetica dell'immobile per valori unitari attraverso i dati dell'Osservatorio dei beni immobiliari;
- Congedo esperto;



All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale Ordinario di Vercelli
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n° 41/2021

(su istanza di CF Liberty Servicing S.r.l. con sede in Roma, rappresentata a difesa dall'avv. Cappa Paola nei confronti di omiss.)

AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

All'udienza del 07/09/2021, la sottoscritta geom. Zanotti Chiara, con studio in 13041 Bianzè (VC), via Tronzano 25, email: geom.ac@libero.it, PEC chiara.zanotti@geopec.it, tel. 0161 49126, veniva nominato esperto stimatore ex. Art. 568 c.p.c. e in data 16/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

DATI DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Abitazione tipo civile ubicata in Borgo D'Ale (VC), Cascine Areglio n° 26, piano T-1-2
- Tettoia ubicata in Borgo D'Ale (VC), Cascine Areglio n° 26, piano T
- Terreno fg 5 mapp. 730 sito nel comune di Borgo D'Ale (VC)

L'abitazione e i terreni vengono costituiti come LOTTO UNICO



INTRODUZIONE

Dopo accertamenti fatti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Borgo D'Ale il tecnico veniva in possesso del certificato di residenza presso l'immobile oggetto di pignoramento del debitore.

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso diretto all'immobile inviando lettera raccomandata agli esecutati che hanno ritirato la comunicazione il giorno 31/12/2021 e ricontattava lo studio il giorno 12/01/2022 fissando appuntamento il giorno 17/01/2022 accompagnata dall'avvocato curatore del bene.

In tale data si è potuto accedere ai beni oggetto di esecuzione che si sono rivelati occupati dai beni dall'esecutato ma lui non è più residente presso lo stabile.



Vista dalla strada del fabbricato



Vista dell'abitazione dal cortile



DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. come da subalterno 2 e 3 del foglio 5 particella 373.

Oltre all'abitazione vengono pignorati anche una tettoia adiacente l'abitazione e un terreno limitrofo che si trova nel retro dell'abitazione censito al foglio 5 particella 730.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

LOTTO UNICO

Foglio 5 mappale 373 subalterno 2: immobile costituito da tre piani fuori terra composto da cucina, soggiorno, due bagni, locali di sgombero, due camere e cantina:

- Comune: Borgo D'Ale
- Indirizzo: Cascine Areglio n° 26
- Foglio: 5
- Mappale: 373
- Subalterno: 2
- Piano Terreno, primo, secondo
- Categoria A/4
- Classe 2
- Consistenza: 7,5 vani
- Superficie catastale: 253 mq
- Rendita catastale: 272,69 €

Foglio 5 mappale 373 subalterno 3: tettoia limitrofa all'abitazione

- Comune: Borgo D'Ale
- Indirizzo: Cascine Areglio n° 26
- Foglio: 5
- Mappale: 373
- Subalterno: 3
- Piano: Terreno
- Categoria: C/7
- Classe U
- Consistenza: 65 mq
- Rendita Catastale: 26,86 €

Foglio 5 mappale 730: terreno limitrofo all'abitazione

- Comune: Borgo D'Ale
- Foglio: 5



- Mappale: 730
- Qualità: Bosco Ceduo
- Classe 2
- Superficie: 1280 mq
- Reddito Dominicale: 1,98 €
- Reddito Agrario: 0,53 €

CONFINI

Come desunto dal sopralluogo effettuato in data 17/01/2022 e dalle planimetrie catastali

- Il lotto unico, comprensivo da fabbricati e terreno confina:
 - A Nord: terreni di altre proprietà
 - A sud: via Ivrea, strada di accesso al lotto
 - A est: terreni di altra proprietà
 - Ad ovest: altri fabbricati edificati a confine e terreni di altre proprietà

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il fabbricato incluso nel Lotto Unico fanno parte di una serie di cascine isolate, sita ad ovest rispetto a Borgo D'Ale, nella strada per andare verso Cossano Canavese.

L'accesso al lotto, avviene dalla strada provinciale posta a sud dei fabbricati, ovvero via Ivrea, dalla quale si passa attraverso un androne carraio per entrare nel cortile dalla quale è possibile accedere a tutti i locali oggetto di perizia.

L'abitazione oggetto di pignoramento si sviluppa su tre piani fuori terra e l'accesso avviene dalle porte verso il cortile, per l'accesso ai locali del piano primo è necessario passare dalla scala esterna.

Il fabbricato è stato realizzato prima 1967, non si conosce bene la data di prima realizzazione, ed è realizzato principalmente in mattoni pieni, quindi con una struttura a muratura portante, con copertura a doppia falda con manto in coppi.

Le facciate perimetrali sono intonacate con un rivestimento di altezza 1 metro in lastre di pietra al piano terreno.

I solai sono tutti piani di tipo laterocemento, l'altezza dei locali al piano terra è di 265 cm, mentre l'altezza dei locali del piano primo è 260 cm.

Tutte le stanze adibite a residenza internamente sono intonacate o rivestite in piastrelle, ad eccezione del soggiorno che è rivestito in perline di legno con uno strato isolante di 3 cm. Tutte le stanze hanno pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato. Tutti i serramenti sono in legno con vetro doppio, ad eccezione della finestra del bagno e della cucina che hanno vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno con vetri satinati. L'impianto di riscaldamento è presente, ma mancano il generatore di calore e i radiatori. Il sig. omiss si riscaldava con stufa a pellet. Essendoci già presenti tutti i collegamenti sarebbe solo



necessario installare caldaia e radiatori per mettere in funzione l'impianto. È presente inoltre un bombolone per gpl interrato.

Gli impianti elettrico e idraulico sono stati revisionati appena il sig. omiss. ha acquistato il bene nell'anno 2008 ma non ci ha fornito le certificazioni degli impianti.

La disposizione interna dell'appartamento si suddivide in accesso dal soggiorno o dalla cucina che sono inoltre collegate internamente, dalla cucina si può accedere al bagno, mentre dal soggiorno si accede alla cantina. È presente un bagnetto esterno con accesso diretto dal cortile dove è presente un wc e un lavandino. Per l'accesso al piano primo è necessario passare dalla scala esterna da cui si accede al balcone che collega le stanze al piano primo. Da una porta si accede ad una camera dalla quale si può accedere ad un'altra camera. Dall'altra porta sul balcone si accede a dei locali ancora in corso di ristrutturazione in quanto mancano i sottofondi, i pavimenti l'intonaco alle pareti. Sono presenti solo gli impianti idrico ed elettrico. Nel bagno è presente una botola a soffitto per accedere ai locali di sottotetto che risultano aperti verso il cortile e chiusi sugli altri tre lati. La copertura è lignea con manto di copertura in coppi sia dell'abitazione che dei locali accessori.

Al piano terreno, ad est rispetto all'abitazione è presente una grossa tettoia chiusa su tre lati, aperta verso il cortile, la struttura portante è in muratura, la copertura è lignea con manto di copertura in lamiera metallica.

Di fronte all'abitazione, adiacente alla strada di accesso al lotto è presente un ulteriore corpo di fabbrica che è suddiviso in tre porzioni, uno è l'accesso carraio coperto, l'altro è costituito da locale di sgombero ed il terzo è un grande ripostiglio, nel quale è presente una porta dalla quale è possibile accedere ad un ulteriore piccolo pezzo di area verde tra la recinzione esterna e il fabbricato.

Sia il passo carraio che il cortile sono pavimentato con battuto di cemento, ed è inoltre presente nella parte est del lotto un'area non pavimentata, separata da una rete metallica, destinata ad orto.



COMPUTO SUPERFICI

Le superfici nette dei singoli ambienti sono i seguenti:

- Cucina: 19,76 mq
- Soggiorno: 24,06 mq
- Bagno PT: 9,32 mq
- Cantina: 12,23 mq
- Bagno esterno: 2,50 mq
- Locale di sgombero: 16,77 mq
- Ripostiglio: 35,87 mq
- Camera 1: 24,76 mq
- Camera 2 (in corso di ristrutturazione): 20,56 mq
- Bagno P1 (in corso di ristrutturazione): 9,32 mq
- Sottotetto: 87,19 mq

Superficie utile netta: 263,34 mq

Superficie lorda: 354,29 mq

IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE L'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

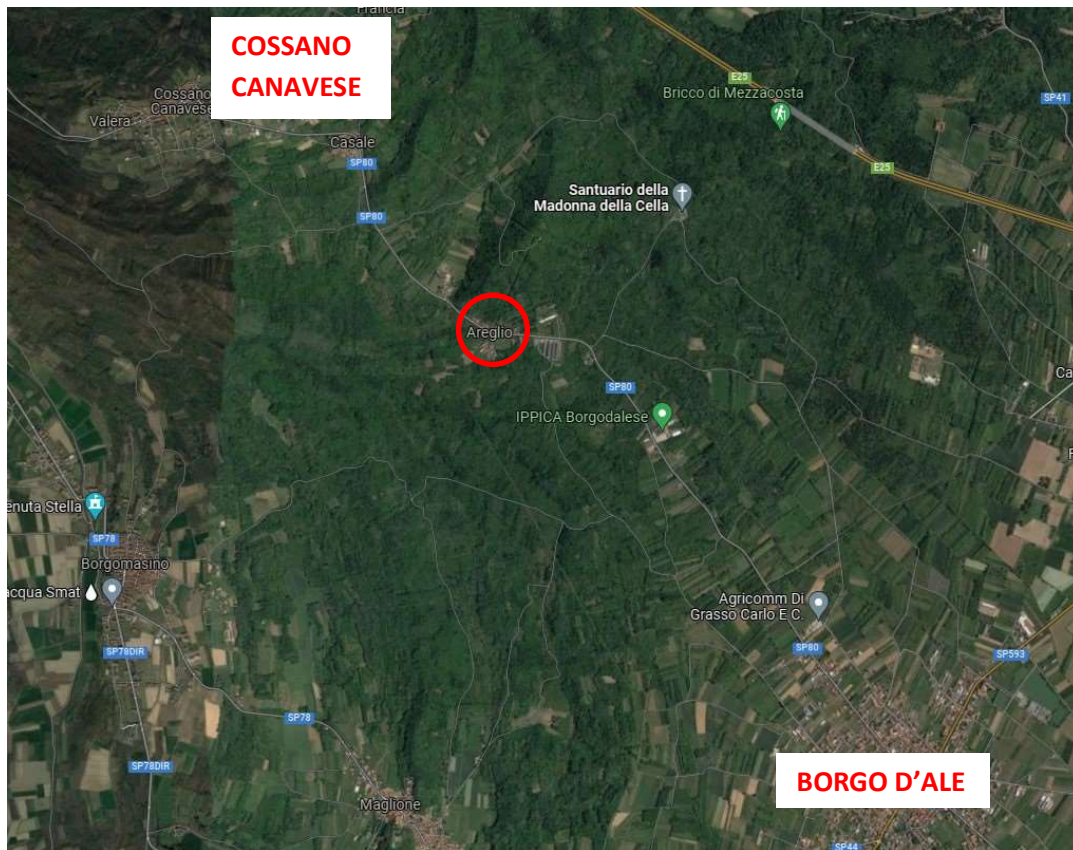
L'immobile oggetto di perizia risulta essere occupato da mobili e beni dall'esecutato. Lui non risulta più risiedere presso lo stabile e poco per volta sta portando via i suoi beni ancora presenti nell'abitazione e nei magazzini. L'appartamento nello stato attuale non è adatto ad essere abitato in quanto non sono presenti letti ed i mobili sono in parte smontati. Per quanto riguarda le utenze quali luce e acqua sono ancora attivi e funzionanti.

IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

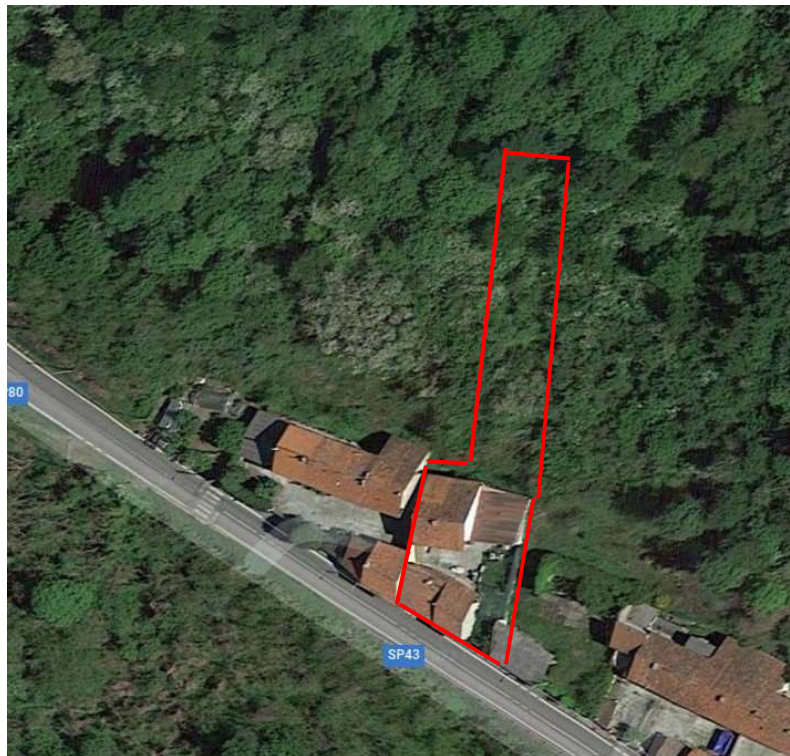
La proprietà si è identificata nel signor omiss., presente all'atto del sopralluogo e omiss. Con quote di proprietà al 50% in regime di comunione dei beni. La proprietà sull'immobile deriva dalla compravendita effettuato in data 01/07/2008 dal Notaio Lucio Longo rep. 30366/7222.



UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



Inquadramento della proprietà



Localizzazione della proprietà

Il Lotto Unico è situato in Cascine Areglio, localizzata nella campagna borgodalese, servita da strada provinciale che collega altri due piccoli paesi limitrofi.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Fabbricati

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 01/07/2008 ad oggi	omiss 50% omiss 50%	C.F. foglio 5 particella 373 subalterno 2 – 3
Dal 27/10/1990 al 30/06/2007	omiss 50% omiss 50%	C.F. foglio 5 particella 373 subalterno 2 – 3

Terreno

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 01/07/2008 ad oggi	omiss 50% omiss 50%	C.T. foglio 5 particella 730
Dal 27/10/1990 al 30/06/2007	omiss 50% omiss 50%	C.T. foglio 5 particella 730

Dopo aver visionato le visure relative all'immobile si evince che tutti i dati risultano corretti.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dalla certificazione ipo-catastale redatta dal notaio Rolando Laura in data 29/06/2021 sulle proprietà oggetto di perizia risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio antecedente l'esecuzione immobiliare:

- IPOTECA VOLONTARIA N. 6650/1072 del 16/07/2008 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Lucio Longo, iscritta presso gli uffici Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 01/07/2008 al numero 30367/7223
A favore: Banca Popolare di Novara spa. con sede in Novara
Contro: omiss., omiss.
- TRASCRIZIONE N. 4195/3367 del 14/05/2021 nascente da atto esecutivo cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato con atti del ai rogiti di Ufficiali Giudiziari con sede in Vercelli (VC) in data 02/04/2021 rep 553
A favore: Banco BPM spa. con sede in Milano
Contro: omiss., omiss.

REGOLARITA' URBANISCITA E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dopo aver presentato richiesta di visionare le pratiche edilizie relative alla realizzazione dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo D'Ale, siamo riusciti a reperire una pratica riguardante alcune modifiche effettuate sull'immobile.



Le pratiche edilizie sono:

- Pratica edilizia 15/91 del 02/04/1991 per la formazione di un bagno al piano terreno e di bagno al piano primo, realizzazione di fossa biologica e ricostruzione manto di copertura tettoia adiacente la casa.

Certificazioni Energetiche e Dichiarazioni di Conformità:

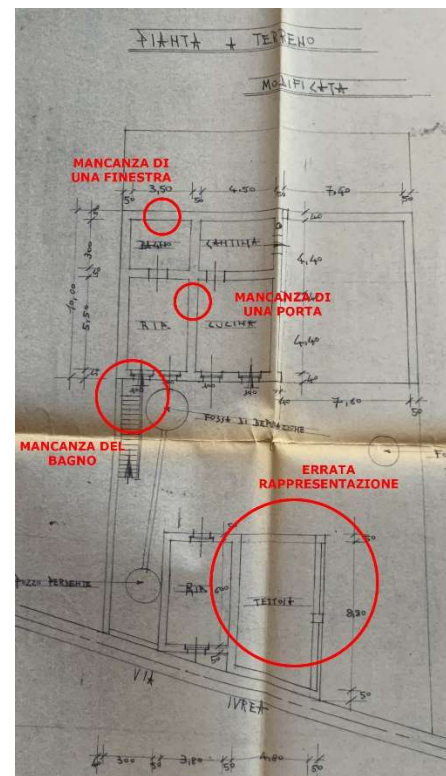
- Non esiste APE per questo fabbricato
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Durante il sopralluogo non sono state reperite certificazioni e dichiarazioni di conformità anche se sono stati revisionati da tecnici nel 2008.

L'immobile non risulta regolare sia per quanto riguarda le pratiche edilizie presentate presso il Comune di Asigliano, sia per quanto presentato presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano, per cui è necessario effettuare sanatoria inerente la realizzazione di ulteriore stanza al piano primo e alcune altre piccole incongruenze riscontrate durante il sopralluogo. La planimetria catastale risulta più aggiornata rispetto alla pratica edilizia in quanto risalente all'anno di acquisto degli esecutati, però in comune non è stata reperita pratica edilizia con le modifiche effettuate. Anche questa ultima planimetria catastale però presenta alcune incongruenze rispetto a quanto presente in loco.

Per sanare questa situazione si preventiva la somma totale di 3500 € oltre ad iva, che comprende la presentazione della pratica comunale, catastale e sanzioni per l'ampliamento.

PIANO TERRENO



PIANO PRIMO**DATI URBANISTICI**

L'immobile oggetto dell'esecuzione è individuato nel vigente piano regolatore del comune di Borgo D'Ale nell'area – Area Agricola–. Non è ricadente su un'area con vincoli o aree di rispetto

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non presenta parti in comune con altre persone o fabbricati.

SERVITU'

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato



CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è preceduto:

- Mediante valutazione con l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e sopralluogo presso l'immobile.

Con l'utilizzo di questa metodologia è stato possibile bilanciare il risultato ottenuto collegando la reale sussistenza del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Dall'analisi in loco si è potuto notare una poca compravendita nel comune a Borgo D'Ale, vista anche la posizione del Lotto Unico che non ha un fiorente mercato. L'ubicazione e il contesto in cui si trova non favorisce la vendita, in quanto l'immobile è situato in una zona isolata.

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad un spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro /mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Vercelli, ubicate nel Comune di Borgo D'Ale in stato conservativo ristrutturato in zona agricola oscilla tra un valore min. di 250 €/mq ed un valore max di 350 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.



Essendo buono lo stato di conservazione dell'immobile e considerato il contesto, non essendo presenti finiture di pregio ed essendo l'appartamento di media metratura, si decide di utilizzare come valore di riferimento di 350 €/mq per l'abitazione e 2 €/mq per i terreni limitrofi.

Abitazione:

Sup. Lorda parte abitativa = 80,01 + 95,10 = 175,11 mq

Sottotetto non abitabile = 95,10 mq computati al 35% = 33,28 mq

Locali accessori collegati ai vani principali = 19,29 mq computati al 35 % = 6,75 mq

Locali accessori non collegati ai vani principali = 140,14 mq computati al 20 % = 28,03 mq

Balcone = 10,87 mq computati al 25 % = 2,72 mq

Cortile = 25 mq computati al 10% = 2,5 mq

Cortile = 304,64 - 25 mq computati al 2% = 279,64 x 2% = 5,59 mq

Valore dell'abitazione = 350 €/mq

TOTALE = 253,98 mq x 350 €/mq = 88'893,00 €

Terreno:

Superficie = 1'280,00 mq

Valore terreni = 2 €/mq

TOTALE = 1280,00 mq x 2 €/mq = 2'560,00 €

VALORE LOTTO UNICO = 88'893,00 + 2'560,00 = 91'453,00 €

Arrotondato a € 91'000,00

(novantunmila/00 €)

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto Unico così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Bianzè, li 22/02/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Chiara Zanotti



ALLEGATI

- Visure
- Estratto di mappa
- Fotografie
- Planimetrie catastali
- Pratiche edilizie

