

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 22/2022

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

- PARTE RICORRENTE (Creditore):

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- CONTROPARTE (Debitore):

omiss
omiss

Esperto Incaricato
Geom. Zanotti Chiara
Via Tronzano 25
13041 Bianzè (VC)
Tel. 0161-49126 / 393 9907497

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° 22/2022

(su istanza della ~~Cassa di Risparmio di Asti spa~~, rappresentata a difesa dall'avv. ~~Roberto Anselmi~~ nei confronti di omiss.)

AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

All'udienza del 14/04/2022, la sottoscritta geom. Zanotti Chiara, con studio in 13041 Bianzè (VC), via Tronzano 25, email: borrozanotti@gmail.com, PEC chiara.zanotti@geopec.it, tel. 0161 49126, veniva nominato esperto stimatore ex. Art. 568 c.p.c. e in data 20/04/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

DATI DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Abitazione tipo economico ubicata in Bianzè (VC), Cascina Ponte Reale n° 64, piano S1-T-1-2
- Tettoia ubicata in Bianzè (VC), Cascina Ponte Reale n° 64, piano T-1

L'abitazione e la tettoia vengono costituiti come LOTTO UNICO

INTRODUZIONE

Dopo accertamenti fatti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Bianzè il tecnico conferma che l'indirizzo di residenza del soggetto esecutato è corretto quello indicato nell'atto di precetto, mentre la sede legale della ditta omiss. non è più presso lo studio dei commercialisti omiss..

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso diretto all'immobile inviando lettera raccomandata alle parti esecutate, una non è stata ritirata in quanto non più domiciliato presso l'indirizzo indicato, l'altra è stata ritirata correttamente ed il giorno 09/05/2022 è stato possibile effettuare sopralluogo presso l'immobile, il tutto accompagnato dall'avvocato curatore del bene.

In tale data si è potuto accedere ai beni oggetto di esecuzione che si sono rivelati liberi dai beni dall'esecutato e in stato di abbandono.



Vista dell'abitazione dal cortile



Vista della tettoia 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. al foglio 1 particella 3 sub 3 e 9.

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

LOTTO UNICO

Foglio 1 mappale 3 sub 9: area di cortile, inoltre immobile costituito da due piani fuori terra composto da soggiorno, cucina, salotto, disimpegno, quattro bagni, ripostiglio, cinque camere e cantina interrata:

- Comune: Bianzè
- Indirizzo: Cascina Ponte Reale n° 64
- Foglio: 1
- Mappale: 3
- Subalterno: 9
- Piano Interrato, Terreno, Primo
- Categoria A/3
- Classe U
- Consistenza: 11 vani
- Superficie catastale: 341 mq
- Rendita catastale: 653,32 €

Foglio 1 mappale 3 sub 3: serie di tre tettoie aperte al piano terreno e uno sternito aperto al piano primo:

- Comune: Bianzè
- Indirizzo: Cascina Ponte Reale n° 64
- Foglio: 1
- Mappale: 3
- Subalterno: 3
- Piano Interrato, Terreno, Primo
- Categoria C/7
- Classe 2
- Consistenza: 164 mq
- Superficie catastale: 184 mq
- Rendita catastale: 84,70 €

CONFINI

Come desunto dal sopralluogo effettuato in data 09/05/2022 e dalle planimetrie catastali

- Il lotto unico, comprensivo di fabbricati e terreno confina:
A Nord: Strada Provinciale 11

A sud: area libera

A est: altra proprietà

Ad ovest: area libera

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il fabbricato incluso nel Lotto Unico è costituito da una unità immobiliare, sita nella campagna del comune di Bianzè, ma è vicino ad una strada principale.

L'accesso al lotto, avviene da un passo carraio che si immette sulla Strada Provinciale, dalla quale si accede al cortile e dal quale è possibile accedere a tutti i locali oggetto di perizia.

L'abitazione e le tettoie oggetto di pignoramento si sviluppano su due piani fuori terra ed uno interrato e l'accesso può avvenire del cortile.

Il fabbricato abitativo è stato realizzato prima del 1967, non si conosce bene la data di prima realizzazione, ed è realizzato principalmente in muratura portante, con copertura a doppia falda con manto in coppi e lamiera.

La tettoia è anch'essa realizzata prima del 1967 ed è costruito in muratura portante con manto di copertura in coppi con orditura in legno.

Le facciate perimetrali di tutti i fabbricati sono intonacate.

I solai sono di tipo laterocemento.

L'altezza dei locali al piano terra e al piano primo è di 270 cm, mentre l'altezza delle tettoie varia da 770 cm per quella vicino al passo carraio, a 360 cm per quella nella parte est, a 400 cm per la tettoia isolata. Il locale sternito ha un'altezza media di 460 cm

Tutte le stanze adibite a residenza internamente sono intonacate o rivestite in piastrelle. Tutte le stanze hanno pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato. Tutti i serramenti sono in PVC con vetro doppio, mentre le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è presente, ed è costituito da una caldaia a gas, mentre i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori. È presente inoltre un caminetto nel soggiorno.

Degli impianti elettrico e idraulico non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

La disposizione interna dell'appartamento si suddivide in accesso al soggiorno o disimpegno dal cortile, al quale si passa alla cucina; dal disimpegno si può accedere al salotto, mentre dalla cucina si può accedere ad un altro piccolo disimpegno e poi al bagno. Dal locale soggiorno si può accedere anche ad un locale di sgombero. Al piano terreno è presente una zona con accesso indipendente dal cortile alla quale però non è stato possibile accedere in quanto nessuno è in possesso delle chiavi. Dalla scala si accede al piano primo dove a sinistra si va in una camera, mentre a destra si accede ad un disimpegno/corridoio che porta in una camera, un bagno ed un'altra camera, dalla quale si accede ad un bagno privato. Da due camere ed un bagno è possibile accedere ad un balcone. La scala prosegue per raggiungere il locale sottotetto non abitabile. Dal piccolo disimpegno della cucina si accede alla scala che porta in cantina.

La copertura è lignea con manto di copertura in coppi.

La tettoia aperta isolata si presenta intonacata e la pavimentazione è semplicemente un battuto di cemento.

Il cortile è in terra, ad eccezione di una striscia che costeggia l'abitazione di circa tre metri realizzata con autobloccanti.

Dal sopralluogo si è potuto notare che l'immobile è in un buono stato di conservazione ed è abitabile, anche se non nell'immediato, la cucina e il soggiorno presentano arredi e beni personali, mentre tutti i locali al piano primo sono liberi da qualsiasi arredo.

I bagni al piano primo presentano alcuni lavori da fare in quanto i box doccia sono da cambiare in quanto danneggiati.

COMPUTO SUPERFICI

Le superfici nette dei singoli ambienti dell'abitazione sono i seguenti:

- Cantina: 21,00 mq
- Locale di Sgombero: 11,69 mq
- Soggiorno: 44,58 mq
- Cucina: 20,18 mq
- Salotto: 14,23 mq
- Bagno: 4,64 mq
- Camera: 17,70 mq
- Camera: 17,65 mq
- Bagno: 4,20 mq
- Camera P1: 20,21 mq
- Disimpegno P1: 11,16 mq
- Camera P1: 15,04 mq
- Bagno P1: 6,59 mq
- Bagno P1: 6,79 mq
- Camera P1: 22,81 mq

Superficie utile netta: 238,49 mq

Superficie lorda: 325,49 mq

Le superfici nette dei locali accessori sono i seguenti:

- Tettoia ovest: 27,83 mq
- Tettoia est: 18,61 mq
- Sternito: 50,09 mq
- Tettoia isolata: 45,66 mq

Superficie utile netta totale: 142,18 mq

Superficie lorda: 171,39 mq

IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE L'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'immobile oggetto di perizia al momento del sopralluogo risultava essere libero, ma in fase di sopralluogo il sig. omiss. ci sottoponeva da visionare una proposta di locazione dei sub 3 e 9 a lui intestata registrata nella giornata del sopralluogo. Successivamente questo contratto è stato risolto ed in data 10/06/2022 si è concretizzato un nuovo contratto di locazione tra la procedura esecutiva e l'affittuario, indicando la clausola che al momento dell'aggiudicazione dell'immobile il contratto di affitto verrà risolto.

Le cose presenti nel locale cucina e i mobili presenti in soggiorno non si è saputo a chi appartenessero. Il fabbricato nello stato attuale non è adatto ad essere abitato nell'immediato in quanto non sono presenti arredi

e i bagni necessitano di alcuni lavori di manutenzione. Per quanto riguarda le utenze quali acqua e gas sono attive, mentre la luce non risultava attiva.

IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

All'atto del sopralluogo era presente solo una delle due parti eseguite, in quanto il secondo soggetto, titolare della ditta omiss. non si occupa più dell'immobile.

La proprietà degli immobili adibiti a tettoie deriva dalla compravendita effettuata in data 02/05/2011 dal Notaio Schettino Giovanni rep. 99804/15579, successivamente è stata modificata più volte la ragione sociale della ditta mantenendo invariata la partita iva.

La proprietà dell'abitazione deriva dalla compravendita effettuata in data 02/05/2011 da Notaio Schettino Giovanni rep. 99803/15578.

UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



Inquadramento della proprietà



Localizzazione della proprietà

Il Lotto Unico è situato in Bianzè, localizzato in Cascina Ponte Reale 64.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Fabbricato abitazione

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 27/02/2017 ad oggi	omiss 1/1	C.F. foglio 1 particella 3 sub 9, cat A/3, 11 vani, rendita 653,32
Dal 26/02/2016 al 26/02/2017	omiss 1/1	C.F. foglio 1 particella 3 sub 9, cat A/3, 11 vani, rendita 653,32

Tettoie

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 22/02/2016 ad oggi	omiss 1/1	C.F. foglio 1 particella 3 sub 3, cat C/7, 164 mq, rendita 84,70
Dal 09/11/2015 al 21/02/2016	omiss 1/1	C.F. foglio 1 particella 3 sub 3, cat C/7, 164 mq, rendita 84,70
Dal 29/05/2000 al 08/11/2015	omiss 1/1	C.F. foglio 1 particella 3 sub 3, cat C/7, 164 mq, rendita 84,70

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 11/04/2022 sulle proprietà oggetto di perizia risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio antecedente l'esecuzione immobiliare:

- IPOTECA VOLONTARIA N. 6285/660 del 29/09/2015 nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 24/09/2015 numero di repertorio 104572/18611 notaio Schettino Giovanni sede Collegno a favore di ~~Cassa di Risparmio di Asti s.p.a. (AT) codice fiscale 00060510050~~ contro omiss. capitale 120.000 Euro Ipoteca 240.000 Euro
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 1463/1180 del 22/02/2022 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 31/01/2022 numero di repertorio 169/2022 UNEP del tribunale di Vercelli a favore ~~Cassa di Risparmio di Asti s.p.a. (AT) codice fiscale 00060510050~~

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 Bianzè, abbiamo reperito due pratiche riguardanti alcune modifiche effettuate sull'immobile.

Le pratiche edilizie sono:

- Concessione edilizia 25/2011 prot. 3338 del 19/05/2011 per la ristrutturazione di civile abitazione.

- Concessione edilizia 2/2016 del 25/01/2016 per cambio di destinazione d'uso senza opere.

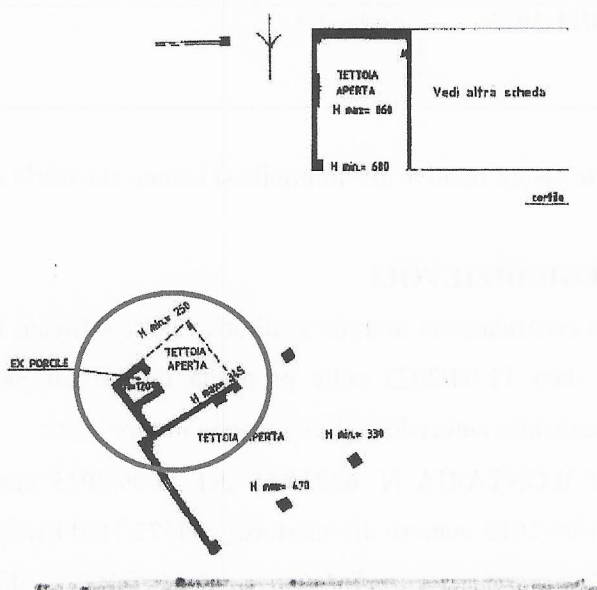
Certificazioni Energetiche e Dichiarazioni di Conformità:

- è presente APE per il fabbricato abitativo numero 2016 205573 0006
- 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.

L'immobile non risulta regolare per quanto riguarda le pratiche edilizie presentate presso il Comune di Bianzè, per cui è necessario effettuare una piccola sanatoria inerente alcune difformità inerenti la demolizione di una parte della tettoia aperta isolata, in quanto ancora presente nelle schede catastali e non risultano pratiche inerenti la demolizione.

Per sanare questa situazione si preventiva la somma totale di 2000 € oltre ad iva, che comprende la presentazione della pratica comunale, catastale e sanzioni per la difformità.



DATI URBANISTICI

L'immobile oggetto dell'esecuzione è individuato nel vigente piano regolatore del comune di Bianzè nell'area – Edifici Residenziali in Zona Agricola, art. 56–. 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 Bianzè, 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 a qualche chilometro di distanza da qualsiasi centro abitato.

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 uno 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 Bianzè in stato conservativo ristrutturato in zona non residenziale oscilla tra un valore min. di 400 €/mq ed un valore max di 500 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo buono lo stato di conservazione dell'immobile anche se necessita di alcuni lavori e considerato il contesto, non essendo presenti finiture di pregio ed essendo l'abitazione di grossa metratura, si decide di utilizzare come valore di riferimento di 450 €/mq.

Abitazione:

Sup. Lorda parte abitativa = 325,45 mq

Sottotetto non abitabile = 114,46 mq computati al 35% = 40,06 mq

Tettoie = 171,39 mq computati al 20 % = 34,28 mq

Balcone = 13,66 mq computati al 25 % = 3,41 mq

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

Cortile = 1592,22 - 25 mq computati al 2% = 1567,22 x 2% = 31,34 mq

Valore dell'abitazione = 450 €/mq

TOTALE = 437,04 mq x 450 €/mq = € 196.668,00

VALORE LOTTO UNICO = 196.668,00

Arrotondato a € 197.000,00

(centonovantasettemila/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 10/05/2022

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

Geom. Chiara Zanotti

ALLEGATI

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