

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	<i>RGE 51/2024</i>
GIUDICE DELEGATO	<i>DOTT.SSA Annalisa Fanini</i>
CREDITORE PROCEDENTE	<i>FINN SPV Srl</i>
RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO	<i>Avv. Geniale Caruso</i>
CUSTODE	<i>Avv. Franco Bussi</i>



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.....	8
3.1) Completezza documentazione.....	8
3.2) Deposito stato civile esecutato.....	8
3.3) Identificazione del bene.....	8
3.4) vendita soggetta IVA.....	8
3.5) Data di costruzione dell'immobile.....	8
3.6) Estremi e conformità alle autorizzazioni urbanistiche.....	9
3.7) Costi della sanatoria.....	9
3.8) Strumento urbanistico comunale.....	10
3.9) Aggiornamento catastale.....	10
3.10) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento.....	10
3.12) Provenienza immobili.....	10
3.17) Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
3.18) Formalità non opponibili all'acquirente.....	10
3.19) Descrizione del bene.....	11
3.20) Vendita in uno o più lotti.....	11
3.21) Occupazione del bene.....	11
3.22) Condominio.....	12
3.23) Millesimi.....	12
3.24) Vincoli artistici o storici.....	12
3.25) Procedure espropriative.....	12
4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO.....	12
4.1) Rilevazione del dato immobiliare.....	12
4.2) Stima del valore di mercato.....	13
5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA.....	13



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 02 maggio 2024

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 26/03/2024 emesso da Ufficiale Giudiziario di Vercelli e trascritto in data 17/04/2024 RG 3460 RP 2746; 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) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo *check list* dei principali controlli effettuati e **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei (sospendendo le operazioni di stima fino alla decisione del giudice); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2.2) in particolare, l'esperto stimatore deve precisare:

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;

2.2..1) nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: 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; 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;

2.2..2) nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: 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;



- 2.3) l'esperto deve precisare se il creditore precedente 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) 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;
- 2.5) l'esperto deve precisare se il creditore precedente 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;
- 2.6) nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;
- 2.7) 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 precedente e al giudice dell'esecuzione;
- 2.8) allegghi altresì la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;

compiuto questo preliminare controllo, INCARICA altresì l'ESPERTO STIMATORE:

- 2.9) 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;
- 2.10) alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. o imposta di registro;
- 2.11) 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 legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 2.12) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 2 settembre 1967, 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; 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, da indicare nella relazione di stima; 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, sempre facendo menzione specifica nella relazione; 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, comma 6, 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 e facendo espressa menzione nella relazione;
- 2.13) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 2.14) 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. 1249/1939, 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;
- 2.15) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del



Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 2.16) 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 e/o 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;
- 2.17) a determinare il valore degli immobili pignorati, per questa attività, ai sensi dell'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;
- 2.18) 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;
- 2.19) 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; 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, nonché dell'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; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali 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;
- 2.20) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 2.21) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 2.22) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 2.23) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) ed eventuali successive modificazioni, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

DISPONE che l'ESPERTO STIMATORE:

– rediga la relazione di stima ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo, per ciascun bene oggetto del pignoramento, apposito schema;



3) RISPOSTE

3.1) Completezza documentazione

- La documentazione consegnata a norma art. 567 c. 2 CPC è completa; è infatti stata consegnata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale nonché estratto di mappa ed ispezione ipotecaria;
- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- la certificazione notarile risale ad un atto derivativo trascritto oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento (atto di donazione della nuda proprietà trascritto il 25/02/1988)
- l'usufrutto e la nuda proprietà si sono riunificate in data 26/10/1999 con la morte dell'usufruttuario
- 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 dell'esecutato; l'esecutata ha acquistato con lo stato civile libero.

3.3) Identificazione del bene

Il bene oggetto della presente relazione è costituito da un alloggio con cantina ed un garage, il tutto sito in Crescentino, via **Clerico 29** (accesso pedonale) e **31** (accesso carraio); catastalmente così identificato:

- foglio di mappa 41, mappale 210, subalterno 31, categoria A/2 classe 1 vani 4,0 vani, superficie catastale mq 100, escluse aree scoperte mq 95, rendita euro 299,55, VIA UBERTINO CLERICO n. 29, Piano 2°;
- foglio di mappa 41, mappale 210, subalterno 41 categoria C/6 classe 3, consistenza mq 16, superficie catastale 16 mq, rendita catastale Euro 44,62, VIA UBERTINO CLERICO n. 29, piano terra;

I confini dei beni sono i seguenti:

- subalterno 31 (alloggio): a nord vuoto verso corte interna al fabbricato, ad est subalterno 22 scala comune e subalterno 32, a sud vuoto su via Clerico, ad ovest mappale 264
- subalterno 31 (cantina): a nord vano scala, a est subalterno 29, a sud corridoio comune, ad ovest subalterno 25
- subalterno 41 (autorimessa): a nord sub 40 e corte comune, a est corte comune, a sud subalterno 42, ad ovest mappale 212

3.4) vendita soggetta IVA

La vendita non è soggetta ad IVA in quanto l'immobile è pervenuto come acquisto privato ed i soggetti esecutati non sono impresa costruttrice.

3.5) Data di costruzione dell'immobile

Dalla visione dell'immobile posso sicuramente asserire che è stato costruito in data anteriore al 1967 ovvero in periodo compreso tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900 e poi



ristrutturato nei primi anni 2000.

3.6) Estremi e conformità alle autorizzazioni urbanistiche

Dalla verifica dell'archivio informatico del Comune di Crescentino, è emerso che l'immobile è stato ristrutturato con permesso di costruire 87/2005, variante 11/2006, DIA 170/2006, DIA 95/2007, DIA 129/2008, permesso di costruire in sanatoria 197/2009. A seguito dell'esame delle varie pratiche edilizie sopra elencate e dal loro confronto con lo stato esistente e la planimetria catastale, posso asserire che risultano abusi edilizi evidenti ovvero difformità di aperture esterne ed interne e di costruzione di tramezze differenti dal concessionato.

In particolare risulta:

- non presente un lucernaio a tetto nella camera da letto e quindi in tale camera mancano i rapporti aeroilluminanti in base a D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanita; in questo caso non è ammissibile pratica in sanatoria e quindi, per regolarizzare l'alloggio, sarà necessario procedere all'installazione di tale lucernario;
- non completata la tramezzatura e posata la porta di ingresso nell'antibagno, quindi di fatto non esiste antibagno; base a D.M. 05/07/1975 Ministero della Sanita l'antibagno è obbligatorio e non derogabile pertanto per regolarizzare l'alloggio sarà necessario completare la tramezza presente e la posa della relativa porta;
- infine, il terrazzo nel progetto ha una forma arrotondata mentre nella realtà tale zona è ad angolo retto;
- inoltre alcune misure interne dell'alloggio riportate nel progetto di variante sono leggermente difformi dalla realtà;
- la forma del garage è leggermente diversa da quella riportata nei disegni urbanistici e catastali ed in particolare la sua lunghezza reale di oltre 5,20 metri anziché i 4,95 dichiarati; stessa cosa per la cantina che è lunga oltre 2,40 metri mentre è dichiarata 2,15 metri.
- la situazione catastale è quella dichiarata in base a variante 170 dell'anno 2006, pertanto non è conforme alla realtà e neppure all'ultima variante 197/2009.

Non vi è pertanto conformità alle autorizzazioni urbanistiche e neppure alle catastali.

3.7) Costi della sanatoria

Al momento la sanatoria delle opere abusive non è possibile; è al contrario necessario procedere alla costruzione di quanto urbanisticamente dichiarato e non eseguito oppure alla costruzione di altre possibili soluzioni (a norma di Legge) e solamente in seguito procedere alla relativa sanatoria; a completamento sarà poi doveroso procedere a relativa variante catastale; in ogni caso, le variazioni apportate/non eseguite, al momento non danno luogo a variazioni della rendita catastale. Per poter eseguire tutte le relative costruzioni/modifiche sarà necessaria una spesa di circa 8000,00 euro IVA compresa mentre per quanto riguarda la pratica professionale vi sarà una spesa di circa 3200 euro cassa ed IVA compresa; al momento della presentazione della pratica di sanatoria sarà dovuto anche il pagamento di



una sanzione al Comune presuntivamente pari ad euro 1000,00

3.8) Strumento urbanistico comunale

Al momento è vigente il PRGC variante strutturale 3 approvata con delibera 53 del 28/12/2016; il fabbricato in oggetto è in area Rsc94 – Zona Residenziale di Conferma (art. 5 delle Norme di Attuazione)

3.9) Aggiornamento catastale

Il fabbricato non è perfettamente rappresentato nella dichiarazione catastale; in ogni caso non risultano difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo alla presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa; sarà comunque necessario procedere al suo riaccatastamento ma tale pratica potrà essere eseguita congiuntamente alla pratica di sanatoria ed il suo costo è già compreso all'interno delle spese per la pratica professionale

3.10) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento

3.11) Al momento del pignoramento i beni erano in proprietà a: [REDACTED] nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], Proprieta' 1/1

3.12) Provenienza immobili

L'immobile è pervenuto a parte eseguita mediante:

3.13) in data 23/04/2007 con atto derivativo Notaio Galliano Vittorio rep. 3249/1505 per acquisto da [REDACTED].;

3.14) in data 26/05/2005 atto derivativo Notaio Vercellotti Luigi rep. 79573/17319 acquisto da [REDACTED].;

3.15) riunione di usufrutto in morte di [REDACTED] in data 26/10/1999

3.16) in data 01/02/1988 atto derivativo Notaio Vercellotti Luigi rep. 6257/1798 donazione della nuda proprietà da [REDACTED]

3.17) Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Non vi sono formalità che rimarranno a carico dell'acquirente.

3.18) Formalità non opponibili all'acquirente

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

- iscrizione contro del 09/05/2007 - registro particolare 1219 registro generale 5057 pubblico ufficiale Galliano Vittorio repertorio 3250/1506 del 23/04/2007 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- iscrizione contro del 19/03/2012 - registro particolare 204 registro generale 2115 pubblico ufficiale Forni Antonio repertorio 103131/50148 del 15/03/2012, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
- iscrizione contro del 03/03/2016 - registro particolare 159 registro generale 1553 pubblico ufficiale Tribunale repertorio 2704 del 16/12/2015 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo
- iscrizione contro del 26/09/2017 - registro particolare 808 registro generale 7301 pubblico



ufficiale agenzia delle entrate-riscossione repertorio 1020/7317 del 25/09/2017 ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo

● trascrizione contro del 17/04/2024 - registro particolare 2746 registro generale 3460 pubblico ufficiale unep Tribunale di Vercelli repertorio 651 del 26/03/2024 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

3.19) Descrizione del bene

I beni oggetto di stima sono ricompresi in un complesso immobiliare sito in comune di Crescentino, via Ubertino Clerico 29 – 31, situato nel centro storico del paese; trattasi di alloggio posto al secondo piano (con cantina al piano terra) e garage al piano terra.

Il fabbricato di civile abitazione è il risultato di una ristrutturazione iniziata nell'anno 2005 e terminata nell'anno 2009; la fattura è di tipo normale nel senso di un fabbricato civile ristrutturato con materiali e modalità correnti, non economici ma neanche lussuosi. Tutto l'immobile risulta ristrutturato e quindi anche le parti comuni quali i cancelli d'entrata, la pavimentazione della corte (in autobloccanti di cemento), i rivestimenti della scala (in granito) gli impianti elettrico e idrico/sanitario; per quanto riguarda l'alloggio, esso è posto al secondo piano senza ascensore, è mansardato con tetto in legno lamellare e struttura a vista; è composto da un ingresso/soggiorno/cucina e studiolo posto subito a sinistra dell'entrata; dalla zona giorno, sulla sinistra di aprono le porte che danno accesso diretto all'unica camera da letto ed anche all'unico bagno mentre a destra vi sono le portefinestra che danno accesso alla terrazza posta su tutta la lunghezza dell'alloggio ed orientata a nord; la superficie complessiva lorda dell'alloggio è di circa 87 mq mentre quella del terrazzo è di circa 17 mq. I serramenti sono tutti nuovi in legno con doppio vetro nonché zanzariere, i pavimenti sono in ceramica, l'impianto di riscaldamento è a pavimento radiante con caldaietta murale autonoma ed è presente impianto di condizionamento per il soggiorno mediante unità split a parete e generatore esterno posto sul terrazzo. Il bagno è rivestito in ceramica ed ha un vano dedicato alla lavatrice con relativi attacchi; l'alloggio è dotato di videocitofono. La cantina, pavimentata in ceramica, intonacata e tinteggiata, è posta nel cortile dalla parte opposta a quella dove è posizionato l'alloggio, ha una superficie utile di circa 2,60 mq; anche il garage, pavimentato in ceramica, intonacato e tinteggiato, dotato di impianto elettrico, è posizionato nel cortile ed ha una superficie utile di circa 14 mq. Complessivamente sia l'alloggio che il garage che la cantina sono tutti in ottime condizione di manutenzione.

3.20) Vendita in uno o più lotti

Non è conveniente vendere le porzioni di unità immobiliari separatamente in quanto formano un insieme organico; inoltre non è assolutamente certo che effettuando la vendita in due blocchi distinti (autorimessa ed alloggio) si riesca a monetizzare di più che in una vendita unica.

3.21) Occupazione del bene

Il bene risulta libero da persone e cose, tranne per quanto riguarda un armadio posto nella



camera da letto, alcuni vasi di piante verdi posti sul terrazzo e poche altre cose di nessun conto.

3.22) Condominio

Le unità immobiliari risultano facenti parte del **Condominio RESIDENZA NELLO**; tale condominio, pur essendo stato costituito con regolamento allegato ad atto notarile trascritto con RG 569 RP 442 del 17/01/2007, atto Notaio Vittorio Galliano rep. 2930/1272 del 29/12/2006, non è mai di fatto entrato in esercizio in quanto non è mai stato nominato un amministratore; da informazioni assunte sia dalla proprietà esecutata che da altri condòmini, le pochissime spese presenti (pare vi sia solamente la polizza assicurativa del Condominio, mentre la pulizia viene curata direttamente dai condòmini) sono gestite alla buona da un condòmino volenteroso che provvede poi a riscuotere le varie quote senza richiedere alcun corrispettivo. A seguito d'interpello del condòmino e della parte esecutata non risultano in ogni caso esservi pendenze inerenti le spese condominiali.

3.23) Millesimi

Alle unità immobiliari sopra individuate pertoccano le seguenti quote millesimali:

- subalterno 31 (alloggio con cantina): millesimi 77,47 (settantasette virgola quarantasette)
- subalterno 41 (autorimessa): millesimi 12,03 (dodici virgola zerotre)

3.24) 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) o dalla visione del Piano Regolatore Comunale.

3.25) 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 effettuando la comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente ad un prezzo di mercato noto. La stima sarà di tipo monoparametrico, ovvero prenderà in esame solamente la superficie catastale che è l'espressione del calcolo delle superficie con differenti destinazioni alle quali viene applicato un determinato coefficiente, così come richiesto dal DPR 138/98 (allegato C).

4.1) Rilevazione del dato immobiliare

Ho pertanto ricercato i valori di compravendita di immobili simili posti nelle immediate vicinanze ed in un limitato periodo di tempo, desumendo i dati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il periodo preso in considerazione è quello dal 01/01/2022 al 11/09/2024 per immobili similari e ricadenti sul foglio di mappa 41. Dopo aver visionato alcuni titoli ed averne trovati 3 utilizzabili come confronto per redarre la stima, il resoconto



dello stato dei fatti è il seguente:

Elenco compravendite di comparazione:

Trascriz RG	Trascriz RP	Data trascriz	Foglio	Mappale	Sub	Cat. Catastale	Valore indicato	Superficie catastale ragguagliata	Valore a mq
1175	965	14/02/23	41	236	2	A/3	€ 82.000,00	161	€ 509,32
2190	1723	08/03/24	41	264	6	A/4	€ 30.000,00	60	€ 500,00
7751	6142	09/08/22	41	193	33	A/2	€ 50.000,00	85	€ 588,24
Prezzo medio							€ 162.000,00	306	€ 529,41

Dall'esame della tabella sopra scritta è evidente un prezzo medio alquanto basso; trattasi però di fabbricati con ristrutturazioni molto meno recenti rispetto all'immobile oggetto di stima che, giova ricordarlo, ha poco più di 15 anni di vita e dotazioni moderne; ritengo pertanto che la valutazione odierna possa essere superiore del 15% circa e quindi attestarsi a 600 €/mq.

Per quanto riguarda l'autorimessa, pur non avendo rinvenuto atti notarili di garage comparabili, viste le offerte di vendita presso alcune agenzie immobiliari, vista la posizione alquanto centrale dell'immobile e la buona dimensione del garage, ritengo che lo stesso possa essere valutato circa euro 10000,00 (diecimila/00).

4.2) Stima del valore di mercato

Per l'immobile oggetto di stima posso quindi compilare la seguente tabella riepilogativa, sulla base dei valori tipici precedentemente desunti:

DATA DELLA COMPRAVENDITA:	SUPERFICIE catastale ragguagliata	€/mq	VALORE STIMATO
Fabbricato civile abitazione con cantina	100	€ 600,00	€ 60.000,00
Garage	16	€ 650,00	€ 10.400,00
			€ 70.400,00

Determino quindi il valore complessivo del bene in **EURO 70400,00 (settantamilaquattrocento/00)**.

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 di mercato decurtato dei costi di sanatoria, delle relative spese professionali e della sanzione comunale, ovvero euro: 70400,00 – 8000,00 – 3200,00 – 1000,00= euro 58200,00** che si arrotondano ad euro 60000,00 diconsi euro sessantamila/00

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 60000,00 diconsi Euro sessantamila/00



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

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

Casale Monferrato, li 12 settembre 2024

In fede

Brezza Geom. Andrea

