

- GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI -

- Ufficio in Via Corte d'Appello N.6 -
- Casale Monferrato -
- Telefono 0142-591872 -
- Fax 0142-591871 -
- Mail : geometradepiccoli@gmail.com -
- C.F. DPC NDR 73B13 B885D -
- P.IVA 01655790069 -

RELAZIONE PERITALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE 133 - 2023

TRIBUNALE DI VERCELLI

DOT.SSA ANNALISA FANINI

**YYY
CONTRO
XXX**

UBICAZIONE

**TRONZANO VERCELLESE
CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 17**

DATA

23 FEBBRAIO 2024

ESPERTO DEL GIUDICE

GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI



Dati del procedimento

Ufficio Giudiziario	Tribunale di Vercelli
Giudice	Dott.ssa Annalisa Fanini
Ruolo generale	R.G.E. 133-2023
Tipo di procedimento	Processo di Esecuzione
Parte eseguita costituita	XXX
Parte creditore procedente	YYY
Parte creditore intervenuto	ZZZ
Custode Giudiziario	KKK



Indice

Capitolo	Pagina
Premessa	4
Quesiti	
1 <i>Verifiche preliminari</i>	4
2 <i>Individuazione del bene</i>	6
3 <i>Descrizione del bene</i>	8
4 <i>Epoca di costruzione</i>	10
5 <i>Regolarità edilizia</i>	10
6 <i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	12
7 <i>Aggiornamento catastale</i>	12
8 <i>Intestazione all'atto della notifica del pignoramento</i>	13
9 <i>Formalità e diritti</i>	14
10 <i>Valore del bene</i>	14
11 <i>Lottizzazione</i>	18
12 <i>Stato di occupazione e oneri - Congruità della locazione</i>	18
13 <i>Procedure espropriative</i>	18
14 <i>Planimetria e documentazione fotografica</i>	19
15 <i>Descrizione succinta</i>	19
16 <i>Perizia criptata</i>	19
17 <i>Check list e foglio riassuntivo dati catastali</i>	19
Allegati	
A <i>Verbale di Giuramento</i>	
B <i>Check list e Foglio riassuntivo dati catastali</i>	
C <i>Certificati anagrafici</i>	
D <i>Piante unità eseguite</i>	
E <i>Documentazione condominiale</i>	
F <i>APE (Attestato di Prestazione Energetica)</i>	
G <i>Documentazione Edilizia</i>	
H <i>Estratto di Mappa, Elenco Subalterni, Elaborato Planimetrico</i> <i>Visure catastali e Planimetrie originarie</i>	
I <i>Elenco Subalterni, Elaborato Planimetrico</i> <i>Visure catastali e Planimetrie aggiornate</i>	
J <i>Documentazione ipotecaria e Titoli</i>	
K <i>Contratti di locazione e simili</i>	
L <i>Documentazione fotografica</i>	
M <i>Descrizione succinta</i>	
N <i>Perizia criptata</i>	



Premessa

Il sottoscritto **Geometra Andrea De Piccoli**, nato a Casale Monferrato il 13-2-1973, c.f. DPCNDR73B13B885D con studio in Casale Monferrato, Via Corte d'Appello n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Casale Monferrato e Circondario al n. 605 con verbale di giuramento del 7-11-2023 in via telematica viene nominato come E.d.G. nell'esecuzione 133-2023 del Tribunale di Vercelli, il quale presta giuramento di rito e riceve l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nel giuramento di cui all'Allegato A.

Il sottoscritto E.d.G.

premessato che:

- ha effettuato un primo sopralluogo il 17-11-2023 unitamente al custode Avv. Andrea Brignolio con verbale agli atti, nonché successivo sopralluogo;
- ha effettuato le verifiche, richieste e controlli presso i competenti uffici;

tutto ciò premesso

l'E.d.G. può redigere la presente relazione.

Verifiche preliminari

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 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; 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; in particolare, l'esperto deve precisare:

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

B. 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;

C. 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;

D. l'esperto deve precisare se il creditore procedente 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);

E. 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;

F. l'esperto deve precisare se il creditore procedente 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;

G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) di cui al successivo elenco) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

H. 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 procedente e al G.E.;

I. alleggi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, co. 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

In riferimento all'art. 567 del c.p.c. comma 2 il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile, la quale risulta completa anche secondo la check lista di cui all' Allegato B; è stata comunque reperita la documentazione catastale aggiornata unita agli allegati di seguito citati mentre nel compendio non sono presenti terreni e la particella su cui insistono le unità è di superficie inferiore a 5.000 mq, per cui non si allega certificato di destinazione urbanistica.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo efficace dal 28-2-2003, trascritto il 21-3-2003, antecedente almeno venti anni la data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 6-10-2023.

Il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, i quali dati comunque sono inseriti nella certificazione.

Il creditore non ha depositato i certificati per cui si uniscono all' Allegato C:



- Certificato di Residenza attuale e storico dell'esecutato;
- Certificato di Matrimonio dell'esecutato con annotazioni (Stato civile coniugato in regime di separazione dei beni);

In merito ai certificati di residenza di eventuali occupanti il Comune di Tronzano Vercellese (Allegato C) non è stato in grado di dichiarare la residenza storica di persone presso l'immobile; viene allegato comunque lo stato di famiglia dell'esecutato.

Risposta ai quesiti ed attività dell'Esperto del Giudice

2) L'EdG provveda 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;

In merito alla identificazione catastale si indica che gli immobili oggetto della procedura erano identificati fino al 13-2-2024 come segue:

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita - Euro</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intestazione</i>
Fabbricati	Tronzano Vercellese	13	796	19	-	A/2	1	5,0	374,43	Corso Vittorio Emanuele II Piano S1-1	XXX
Fabbricati	Tronzano Vercellese	13	796	37	-	C/6	2	12	30,99	Corso Vittorio Emanuele II Piano T	XXX

In seguito ai sopralluoghi si è provveduto all'aggiornamento catastale della sola abitazione e cantina per cui dal 14-2-2024 gli immobili sono così definiti:



<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita - Euro</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intestazione</i>
Fabbricati	Tronzano Vercellese	13	796	46	-	A/2	1	4,5	336,99	Corso Vittorio Emanuele II n.17 Piano I	XXX
Fabbricati	Tronzano Vercellese	13	796	47	-	C/2	1	29	25,46	Corso Vittorio Emanuele II n.17 Piano S1	XXX
Fabbricati	Tronzano Vercellese	13	796	37	-	C/6	2	12	30,99	Corso Vittorio Emanuele II Piano T	XXX

Dopo il sopracitato aggiornamento catastale i beni così identificati corrispondono totalmente ed esattamente ai beni oggetto di pignoramento di cui alla:

- Nota del 6-10-2023, reg. gen. 8152, reg. part. 6547 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 20-9-2023, Rep. 2026/2023;

ad esclusione dell'unità autorimessa di cui al sub. 37 in quanto, dopo sopralluogo si è riscontrato (vedasi Allegato D) che i limiti dell'unità in loco differenziano sia dalla planimetria catastale sia dalle planimetrie allegate al titolo iniziale di costituzione del condominio e assegnazione ai singoli proprietari (vedasi gli allegati pertinenti).

Tale situazione può essere sanata mediante realizzazione di muro di divisione in tavolato edilizio del costo di euro 500.00, presso l'attuale confine tra l'unità al sub. 37 e la limitrofa unità al sub. 36 ed in accordo con la proprietà di quest'ultimo riportando lo stato dei luoghi in aderenza allo stato edilizio-catastale.

Confini:

Lotto Unico

Abitazione

- nord ed est: cortile condominiale;
- sud: vano scala e vano ascensore condominiali ed altra unità abitativa in aderenza;
- ovest: cortile condominiale ed altra unità abitativa in aderenza;

Cantina

- nord ed est: terrapieno sotto cortile condominiale;
- sud: disimpegno e vano scala condominiale;



- ovest: altra unità tipo cantina in aderenza;

Autorimessa

- nord e sud: altre unità di tipo autorimessa;

- est: in distacco verso abitazione;

- ovest: cortile condominiale.

3) L'EdG provveda 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;

In seguito ai sopralluoghi eseguiti si provvede alla descrizione dell'immobile in preciso raffronto con la Tavola grafica all'Allegato D:

Comune	Tronzano Vercellese
Località e numero civico:	Corso Vittorio Emanuele II n. 17
Scala ed Interno:	-
Piano:	Interrato – Terreno - Primo
Caratteristiche esterne e strutturali:	<p>Unità immobiliari in fabbricati condominiali posti nella prima periferia di Tronzano Vercellese, in distacco verso altri fabbricati in maggioranza di tipo residenziale, con accesso carraio e pedonale indipendente dalla via pubblica, strutturate su 3 piani fuori terra con 1 piano interrato (abitazioni e cantine) e 1 piano fuori terra (autorimesse); struttura portante verticale in telaio in cls, tamponamenti esterni in muratura, solai interni presumibilmente in laterocemento pavimentati, intonacati e tinteggiati inferiormente, tetto presumibilmente in laterocemento o legno ed elementi di copertura prefabbricati.</p> <p>Le condizioni generali dell'intero lotto appaiono in degrado avanzato con necessità di manutenzioni anche straordinarie.</p> <p>Non vi sono aree scoperte in proprietà esclusiva bensì corti e giardini condominiali comuni.</p>

Abitazione

Caratteristiche interne: Alla unità si accede dalla via pubblica attraverso la corte comune condominiale, atrio e vano scala comuni condominiali.



Pavimentazione in ceramica, pietra o similari, finitura delle pareti ad intonaco tinteggiato con porzioni di rivestimento in piastrelle in ceramica in bagno, portoncino principale in legno, serramenti in pvc e vetri con tapparelle, impianti tecnologici in condizioni distinte con impianti autonomi di climatizzazione invernale, estiva e produzione ACS; le condizioni di intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura sono molto buone.

Cantina

Caratteristiche interne: Alla unità si accede dalla via pubblica attraverso la corte comune condominiale, atrio e vano scala comuni condominiali.
Pavimentazione in ceramica o similari, finitura delle pareti ad intonaco non tinteggiato con evidenti segni di umidità di risalita, impianto elettrico in buone condizioni; le condizioni sono sufficienti per la destinazione.

Autorimessa

Caratteristiche interne: Alla unità si accede dalla via pubblica attraverso la corte comune condominiale.
Pavimentazione in battuto in cls con serramento di accesso in metallo tipo basculante, finitura delle pareti ad intonaco non tinteggiato; le condizioni sono sufficienti per la destinazione.

Superficie calpestabile 114,88 mq

Pertinenze: Balconi esclusivi di mq 11,74.

Millesimi di parti comuni: I beni eseguiti sono ricompresi ai sensi dell'art. 1117 c.c. in fabbricato di tipo condominiale denominato *Condominio "Jumbo"*.
Nell'Allegato E è raccolta tutta la documentazione condominiale ed in modo particolare le Tabelle millesimali e il Regolamento di Condominio di tipo **contrattuale** e pubblicato come allegato all'Atto Notaio Conti Benigno di Santhià del 13-12-1975, Rep. 10152/3275 (atto completo ad evidenza dei patti che qui si intendono completamente trascritti).
Effettuata ispezione ipotecaria non risultano ulteriori pubblicazioni a nome del Condominio Jumbo dalla sua costituzione.
Millesimi di proprietà:
Abitazione + Cantina = 43.0 mm
Autorimessa = 3.5 mm



Caratteristiche della zona	<p>L'unità si trova nel centro abitato di Tronzano Vercellese in prossimità dei primi promontori montani.</p> <p>Il comune gode di buona vitalità, legata alla sua posizione di passaggio tra Torino e la zona Vercelli-Novara.</p> <p>Tutti i servizi principali sono raggiungibili con qualsiasi mezzo, anche con breve tragitto a piedi.</p> <p>Non sono note in vicinanza attività particolarmente rumorose e/o industriali inquinanti.</p>
Attestato di Prestazione Energetica	<p>Effettuati i necessari controlli in data della presente presso il SIPEE l'unità è dotata di A.P.E. unita all'Allegato F ed in scadenza il 24-11-2024.</p>
Casistica di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972	<p>L'unità oggetto di procedura è a carattere abitativo; il cedente è persona privata per cui l'atto è esente IVA e soggetto ad imposta di registro.</p> <p>La fine lavori è datata al 2-2-1976.</p>

4) L'EdG provveda 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;

L'unità è stata costruita tra il 19-4-1974 e il 2-2-1976.

Non è stata reperita presso gli archivi edilizi comunali la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

5) L'EdG provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, 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; 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; 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, sesto comma, 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;



Effettuati gli opportuni controlli presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Tronzano Vercellese sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi riuniti nell'Allegato G:

- 1) Licenza di Demolizione n.180 del 5-3-1974 per demolizione totale di tutti i fabbricati all'interno del lotto;
- 2) Licenza di Costruzione n.181 del 19-4-1974 per la costruzione del fabbricato abitativo con collegata voltura del titolo al Condominio Jumbo il 20-5-1974, Licenza edilizia in Variante n.20 del 12-3-1975 per la costruzione delle autorimesse, il tutto reso abitabile il 2-2-1976;
- 3) Licenza edilizia n. 27 del 14-6-1976 per l'esecuzione delle recinzioni;
- 4) DIA Prot. 3489 del 15-6-1999 per opere su parti condominiali;
- 5) DIA Prot. 6339 del 13-11-2003 per opere su parti condominiali;

Ai fini dell'art. 36 del DPR 380-2001 e s.m.i., dal confronto con lo stato in progetto del titolo 2 e lo stato attuale dei luoghi (Allegato D) si evidenziano le seguenti difformità di cui non è possibile fissarne una data di realizzazione ma comunque dopo il 2-2-1976:

- 1) Abitazione e cantina: diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche (posizione interna dei tavolati dividenti dei locali e dimensioni delle aperture sia interne che esterne);

il tutto sanabile come segue:

Oggetto	Importo - Euro
- Sanzioni amministrative 1) – Art. 37, comma 4, DPR 380-2001 e s.m.i.	1.064,00
- Tributi e diritti di segreteria con bolli	75,00
- Pratica comunale comprensiva di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni secondarie non di tipologia strutturale ed impiantistica): Onorario + Cassa Professionale + IVA	2.562,00

Totale arrotondato	3.700,00

- 2) Autorimessa (vedasi quesito 2): eseguendo le opere citate l'unità ritorna ad essere regolare del punto di vista edilizio.

Al momento non sono state depositate istanze di condono edilizio.

Per quanto sopraesposto l'unità oggetto di esecuzione non rientra nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge n. 47-1985 ma rientra nelle condizioni del DPR 380-2001, art. 46, comma 5 per le parti sanabili.



6) L'EdG provveda 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;

La procedura non colpisce terreni per cui non si allega Certificato di Destinazione Urbanistica ed il lotto edificato su cui insistono i beni esecutati è di superficie inferiore a 5.000 mq (vedasi Allegato H).

7) L'EdG provveda 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;

Gli immobili oggetto della procedura erano identificati fino al 13-2-2024 come segue (Allegato H):

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita - Euro</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intestazione</i>
Fabbricati	Tronzano Vercellese	13	796	19	-	A/2	1	5,0	374,43	Corso Vittorio Emanuele II Piano S1-1	XXX
Fabbricati	Tronzano Vercellese	13	796	37	-	C/6	2	12	30,99	Corso Vittorio Emanuele II Piano T	XXX

In seguito ai sopralluoghi si è provveduto all'aggiornamento catastale per cui dal 14-2-2024 gli immobili sono così definiti come da Allegato I:



<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita - Euro</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intestazione</i>
Fabbricati	Tronzano Vercellese	13	796	46	-	A/2	1	4,5	336,99	Corso Vittorio Emanuele II n.17 Piano I	XXX
Fabbricati	Tronzano Vercellese	13	796	47	-	C/2	1	29	25,46	Corso Vittorio Emanuele II n.17 Piano S1	XXX
Fabbricati	Tronzano Vercellese	13	796	37	-	C/6	2	12	30,99	Corso Vittorio Emanuele II Piano T	XXX

I beni così identificati corrispondono totalmente ed esattamente ai beni oggetto di pignoramento di cui:

- Nota del 6-10-2023, reg. gen. 8152, reg. part. 6547 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 20-9-2023, Rep. 2026/2023;

Per le parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. esse non sono censite e per cui si intendono quelle indicate espressamente da Regolamento di Condominio di origine contrattuale unito alla presente integralmente dell'Allegato E.

8) L'EdG provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento (11-9-2023), l'esecutato era proprietario di tutti i beni in oggetto per intero in regime di separazione dei beni.

9) L'EdG provveda 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;



In merito alla situazione ipotecaria si espone la seguente ricostruzione analitica (vedasi Allegato J):

Numero	Data della Nota	N. Registro Generale	N. Registro Particolare	Tipologia atto	Notaio o Tribunale o De cuius	Sede	Data atto o data di morte	Repertorio / Raccolta	Note
1	21-3-2003	2573	1856	Atto Pubblico	Notaio Luigi Vercellotti	Santhià	28-2-2003	68419/14407	Atto di acquisto da UUU da parte di VVV
2	21-12-2006	13873	9678	Atto Pubblico	Notaio Luigi Vercellotti	Santhià	18-12-2006	84722/19409	Atto di acquisto da VVV da parte di XXX
3	21-12-2006	13874	2518	Atto Pubblico	Notaio Luigi Vercellotti	Santhià	18-12-2006	84723/19410	Ipoteca volontaria relativa all'intero compendio – Euro 220.000,00
4	6-10-2023	8152	6547	Atto Esecutivo o Cautelare	Tribunale	Vercelli	20-9-2023	2026/2023	-

In merito alla sussistenza di oneri, pesi e vincoli, non ve ne sono evidenziati, se non la comunione sulle parti comuni già evidenziate in altri quesiti.

Gli atti di cui ai punti 1 e 2 sono in allegato alla presente e si intendono qui totalmente e fedelmente riportati.

Le unità oggetto sono ricomprese in condominio di cui al Titolo VII - Capo II del c.c.; nell'atto all'Allegato E vi è unito il Regolamento di condominio e le tabelle millesimali con valenza contrattuale i cui patti, clausole e sanzioni si intendono qui totalmente e fedelmente riportati;

La formalità 4 sarà cancellata; tutte le altre formalità derivanti da atti escluse ipoteche sono opponibili all'acquirente.

10) L'EdG provveda 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;

Il valore dell'immobile è stato desunto tramite il metodo di confronto del mercato.

La rilevazione del mercato ha preso in considerazione:

- Trascrizioni di atti dal 1-1-2023 all'attualità vista la notevole quantità di atti stipulati;



- Listino prezzi CCIAA provincia di Vercelli gennaio 2023;

Analisi del mercato di cessione degli immobili

Il mercato di Tronzano Vercellese è da considerarsi nella normalità dei comuni della prima fascia pianeggiante tra Torino e Vercelli, abbastanza florido e si sono potute valutare ben n. 11 compravendite (di cui 2 utili) nella zona geografica del compendio (foglio 13) negli ultimi 14 mesi circa, per immobili della tipologia simile alla nostra in parola sia per costruzione che per superficie.

Ottimo paragone l'offerta di altra unità presente presso il Condominio Jumbo definita però come "da ristrutturare" a differenza del nostro che si trova in condizioni distinte.

Le compravendite e le offerte immobiliari nell'ambito della zona del comune rintracciate sono state per cui riassunte nella seguente tabella:

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Superficie	Prezzo di Vendita €/mq
1-Compravendita	23-5-2023	Residenziale	122	574
2-Compravendita	12-10-2023	Residenziale	107	561
3-Offerta	Febbraio 2024	Residenziale	115	348

Listino prezzi CCIAA Gennaio 2023

Il listino prezzi di riferimento pone gli immobili in buono stato come il nostro in parola tra i 450 e i 650 euro al mq.

	Stroppiana		Tricerro		Tronzano V.se		Valduggia		Villarboit	
	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)
Unità residenziali nuove/ristrutturate*	1.100,00	1.450,00	850,00	1.050,00	900,00	1.100,00	950,00	1.500,00	1.000,00	1.400,00
Unità residenziali abitabili in buono stato	310,00	650,00	280,00	400,00	450,00	650,00	200,00	500,00	310,00	550,00
Unità residenziali da ristrutturare	130,00	400,00	130,00	160,00	300,00	450,00	100,00	200,00	130,00	400,00
Negozi	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	350,00	450,00	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI
Uffici	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	350,00	450,00	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI
Capannoni nuovi o ristrutturati non commerciali	180,00	400,00	180,00	230,00	360,00	410,00	200,00	300,00	180,00	500,00
Capannoni, magazzini vecchi	80,00	130,00	45,00	90,00	200,00	300,00	70,00	120,00	80,00	130,00
Terreni edificabili	25,00	55,00	10,00	20,00	20,00	40,00	35,00	50,00	20,00	55,00

Calcolo superficie utile:

Il compendio è formato dai seguenti locali:

Lotto 1

Definizione	Superficie - mq
Soggiorno – Angolo cottura	35.42
Camera 1	16.11
Bagno con antibagno	6.96
Camera 2	13.20



Balcone 1	4,36
Balcone 2	4,05
Balcone 3	3,33
Cantina	28,87
Autorimessa	14,32
Totale	126,62

Calcolo superficie commerciale:

Il compendio è formato dalle seguenti superfici omogenee:

Tabella consistenze virtualizzata						
Livello di piano	Destinazione d'uso/utilizzo	Superficie lorda mq	Criteri di ragguglio		coefficiente di virtualizzazione (%)	Superficie virtualizzata netta mq
			Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia			
			Caratteristiche della destinazione/tipologia	Fonte		
Lotto Unico						
Primo	Locali ordinari	83	Destinazione d'uso principale	D.P.R. 138-1998	1,00	83
Primo	Balconi	12	Pertinenza scoperta	D.P.R. 138-1998	0,10	1
Interrato	Cantina	32	Pertinenza non comunicante	D.P.R. 138-1998	0,25	8
Terreno	Autorimessa	16	Destinazione d'uso principale	D.P.R. 138-1998	1,00	16

Totale	Globale Arrotondamento					108

Omogeneizzazione del valore:

I valori esposti nelle compravendite e nel listino CCIAA sono sostanzialmente coerenti reciprocamente e attestano un valore medio di euro 550/mq. Il bene oggetto di offerta, da ristrutturare, sconta un costo medio di opere (revisione/manutenzione di impianti tecnologici, sostituzione serramenti, finiture) di almeno 30.000 euro (euro 260/mq) ossia un valore finale di circa euro 610/mq.



Valutazione finale

Effettuata l'analisi di mercato delle compravendite e delle offerte di mercato della zona valutata, riconsiderato il compendio sulla base delle condizioni di manutenzione e di finitura, risulta:

Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore mq	Importi euro arrotondato
Lotto Unico	108	550,00	59.400,00

Valutazione alternative - Valutazione del compenso in caso di assenza di ogni peso e vincolo:

Descrizione	Valore lordo	Nota	Importo detrazione	Importi euro
1) Detrazione per regolarizzazione edilizia	59.400,00	Vedi quesito 5	3.700,00	55.700,00
2) Detrazione per sottrazione dalla superficie commerciali dei fabbricati non sanabili	59.400,00	Detrazione della porzione della superficie di autorimessa al momento utilizzata ma non in proprietà secondo il titolo Mq 4.00 x euro 550/mq + Costo realizzazione muro di divisione euro 500,00	2.700,00	56.700,00
3) Aumento del valore per stato e manutenzione ottimale	59.400,00	Non applicabile per stato dell'immobile non necessitante di particolari manutenzioni		59.400,00
4) Possesso	59.400,00	Per intero dell'esecutato		59.400,00
5) Detrazione per vincoli non eliminabili	59.400,00	Non applicabile	-	59.400,00
6) Detrazione per spese condominiali insolute	59.400,00	Allegato E	3.465,46	55.934,54

Prezzo

Ricordando che prezzo e valore sono due concetti differenti (*il prezzo è ciò che pago ed il valore ciò che ottengo*) e lasciando alla procedura le opportune valutazioni sul prezzo a base d'asta, soprattutto in riferimento alla tabella ultima sopraesposta (detrazione dal valore stimato dei pesi di cui ai punti 1, 2 e 6 della tabella), esso si pone a euro 49.534,54 arrotondato ad euro 49.500,00.



11) L'EdG provveda 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;

La natura dei beni (appartamento + autorimessa + magazzino uso cantina) non consente di formare lotti separati.

12) L'EdG provveda 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 alleghi 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;

Effettuate opportune richieste sia all'AE di Vercelli (Allegato K), i beni oggetto della procedura sono nel pieno possesso dell'esecutato il quale è ivi residente unitamente al suo nucleo familiare (vedasi certificato all'Allegato C).

Le unità non sono gravate da censo, livello e usi civici.

Non vi sono vincoli gravanti salvo quelli di natura condominiale.

13) L'EdG provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Consultato l'Ufficio tecnico comunale, l'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

14) L'EdG provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

L'Allegato D contiene la planimetria dell'immobile mentre l'Allegato L la documentazione fotografica.

15) L'EdG provveda 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.

L'Allegato M contiene quanto richiesto dalla procedura.

16) L'EdG provveda 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;

L'Allegato N contiene quanto richiesto dalla procedura.

16) L'EdG provveda ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

L'Allegato B prevede la check list ed il foglio riassuntivo.

Queste sono le notizie che ho raccolto e le conclusioni a cui sono giunto in evasione del mandato ricevuto.

Resto a Vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti e ulteriori integrazioni.

La presente è composta da 19 pagine e 14 allegati.

Casale Monferrato, 23-2-2024

Il Tecnico



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Andrea Piccoli". Overlaid on the signature is a circular pink stamp. The text within the stamp includes "Collezione Geometri di Casale Monferrato", "DE PICCOLI ANDREA", and "N. 605".

