

# 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         | <b>RGE 86/2024</b>   |
| GIUDICE DELEGATO               | <b>DOTT. Edoardo Gaspari</b>   |
| CREDITORE PROCEDENTE           | <b>Cassa di Risparmio di Asti</b>  |
| RAPPRESENTATO<br>DALL'AVVOCATO | <b>Avv.ti Gabriele Pittarelli</b><br><b>pittarelli.gabriele@ordineavvocatiasti.eu</b><br><b>Avv. Irene Persico</b><br><b>irene.persico@ordineavvocatiasti.eu</b> |
| CUSTODE                        | <b>Avv. Sophie Garoni</b>  |



PAGINA INTENZIONALMENTE BIANCA



## Indice generale

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1) PREMessa</b> .....   | <b>5</b>  |
| 1.1) Committente e data dell'incarico:.....                                  | 5         |
| 1.2) Finalità.....   | 5         |
| 1.3) Tecnico incaricato.....   | 5         |
| <b>2) QUESITO</b> .....  | <b>5</b>  |
| <b>3) RISPOSTE</b> .....   | <b>8</b>  |
| 3.1) Completezza documentazione.....   | 8         |
| 3.2) Deposito stato civile esecutato.....                                    | 8         |
| 3.3) Identificazione del bene.....   | 8         |
| 3.4) vendita soggetta IVA.....   | 9         |
| 3.5) Data di costruzione dell'immobile.....                                  | 9         |
| 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        |
| 3.11) Provenienza immobili.....  | 10        |
| 3.12) Formalità non opponibili all'acquirente.....                           | 10        |
| 3.13) Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente..... | 10        |
| 3.14) Descrizione del bene.....  | 12        |
| 3.15) Superfici del bene.....  | 12        |
| 3.16) Vendita in uno o più lotti.....  | 12        |
| 3.17) Occupazione del bene.....  | 13        |
| 3.18) Vincoli artistici o storici.....                                       | 13        |
| 3.19) Procedure espropriative.....   | 13        |
| <b>4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO</b> .....                                | <b>13</b> |
| 4.1) Rilevazione del dato immobiliare.....                                   | 13        |
| 4.2) Stima del valore di mercato.....  | 14        |
| <b>5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA</b> .....                                | <b>14</b> |



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 12/07/2024

### 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 03/06/2024 emesso da Ufficiale Giudiziario di Vercelli e trascritto in data 17/06/2024 RG 303 RP 2557; 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](mailto:posta@studiobrezza.it) - email certificata: [posta@pec.studiobrezza.it](mailto: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:

2.2.1) 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;

2.2.1.1) 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;

- 2.2.1.2) 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 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);
- 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 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;
- 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 procedente e al giudice dell'esecuzione;
- 2.8) alleghi 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 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;
- 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

- 3.1.1) 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 catastale;
- 3.1.2) il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- 3.1.3) essa risale ad un atto derivativo trascritto oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento (atto di compravendita del 24/09/2003)
- 3.1.4) nella suddetta certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici che identificano il bene.

#### 3.2) Deposito stato civile esecutato

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto di matrimonio degli esecutati ma l'acquisto è stato fatto in comunione dei beni per l'intera quota di proprietà

#### 3.3) Identificazione del bene

Il bene oggetto della presente relazione è un complesso immobiliare costituito da un posto auto scoperto ed un alloggio di civile abitazione, ovvero: piena proprietà delle unità



immobiliari site in Fubine Monferrato, regione Margara 18; catastalmente così identificato:

- foglio di mappa 17, mappale 377 sub 4, categoria C/6 classe 1°, consistenza mq 16, superficie catastale totale 16 mq, rendita 46,27;
- foglio di mappa 17 mappale 377 sub 66, categoria A/2 classe 2°, consistenza 6,0 vani, superficie catastale 132 mq, rendita 402,84

I confini delle unità immobiliari sono i seguenti:

3.3.1) sub 4: a nord sub 90, ad est sub 3, a sud sub 43, ad ovest sub 5;

3.3.2) sub 66: a nord sub 65, ad est vuoto su giardino sub 90, a sud vuoto su giardino sub 90, ad ovest sub 67 bene comune non censibile

### **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**

Il fabbricato è stato costruito in base a:

3.5.1) Concessione edilizia 12/92 del 11/03/1992

3.5.2) variante 45/94 in data 30/08/1994

3.5.3) concessione 57/94 in data 26/10/1994

3.5.4) abitabilità in data 26/05/1995

3.5.5) permesso di costruire n° 3 del 28/02/2012 per recupero sottotetto ai fini abitativi

3.5.6) agibilità n° 24 del 22/08/2013 per recupero sottotetto ai fini abitativi

3.5.7) CILA superbonus n° 1379 del 07/04/2022 per coibentazione estradosso solaio sottotetto, realizzazione cappotto esterno ed opere accessorie correlate, sostituzione serramenti e persiane con nuovi serramenti, sostituzione generatore per la produzione di Acqua Calda Sanitaria e riscaldamento e posa di valvole termostatiche sui radiatori, posa di nuove tende oscuranti, installazione impianto fotovoltaico

### **3.6) Estremi e conformità alle autorizzazioni urbanistiche**

A seguito dell'esame dei provvedimenti edilizi sopra indicati e del loro confronto con lo stato esistente, posso asserire che non risultano abusi edilizi evidenti ovvero difformità di aperture esterne ed interne e di costruzione di tramezze differenti dal concessionato, tranne che per la costruzione di due piccoli armadi a muro al piano secondo e per i non ultimati lavori indicati con la CILA Superbonus 110%.

### **3.7) Costi della sanatoria**

Al momento la CILA Superbonus è ancora in tempo utile per il suo completamento, che dovrebbe avvenire entro il 07/04/2025; in ogni caso è sicuramente dovuta una pratica di sanatoria per piccole opere interne nella quale si potranno inserire anche eventuali opere non completate o difformi dalla successiva CILA Superbonus; ritengo quindi che il costo complessivo possa essere indicato in euro 1000,00 di sanzioni comunali ed euro 2500,00 di oneri professionali, Cassa Previdenziale ed IVA compresa





- 3.13.2) consuntivo 2023/2024 residuo non pagato **euro 903,94**;
- 3.13.3) preventivo 2024/2025 **euro 1283,65** non pagati
- 3.13.4) L'immobile è parte di condominio denominato "CONDOMINIO D" il cui Regolamento di Condominio è allegato ad atto Notaio Luciano Severini in Milano rep. 173940 del 10/12/2004, RG 7742 RP 5048 del 27/12/2004, vendita da NON SOLO TRULLI Srl a PROGETTI E SERVIZI Srl (foglio 17 mappale 497 oggi 377);
- 3.13.5) il "CONDOMINIO D" è parte del comparto "B", a sua volta parte del complesso residenziale denominato "RESIDENZA MARGARA GOLF" (così come dichiarato all'art. 1 del succitato Regolamento di Condominio);
- 3.13.6) il suddetto "CONDOMINIO D" ha una quota di comproprietà di 335 millesimi nei beni, impianti e servizi comuni comprensoriali del complesso residenziale "RESIDENZA MARGARA GOLF", così come riportato all'art. 7 del succitato Regolamento di Condominio;
- 3.13.7) il regolamento di comprensorio della "RESIDENZA MARGARA GOLF" con le relative tabelle millesimali è stato depositato con atto autenticato nelle firme dal Notaio Antonio Guzzi Piola di Milano in data 30/01/2004 rep. 25982/9002;
- 3.13.8) è altresì esistente Regolamento di Condominio relativamente al "COMPLESSO PAR 72" (foglio 17 mappale 494) depositato dall'allora proprietario PROMOZIONI EDILIZIE ITALIANE SRL, con atto Notaio Aceto Armando rep. 129089 raccolta 9810 del 03/05/1995, RP 1761 RG 2293 del 29/05/1995 con il quale, all'art. 34 - UTILIZZAZIONE POZZO ACQUA, si dichiara che il pozzo artesiano di acqua potabile è comune al complesso immobiliare lotti "B" e "C" e la ripartizione delle relative spese sarà in capo al lotto "B" per 4/9; (N.d.R: per lotto "B" bisogna intendere il comparto "B" - di cui al precedente punto 3.13.2 - poi suddiviso in blocchi B, C e D come si evince da planimetria allegata al regolamento di CONDOMINIO "D")
- 3.13.9) art. 20 del Regolamento di "Condominio D": al sub 4 spettano 4,24 millesimi di proprietà generale, al sub 66 spettano 72,52 millesimi di proprietà generale; i suddetti millesimi, in base ad art. 23 del Regolamento di "Condominio D", sono quelli utilizzati per la convocazione dell'Assemblea condominiale, la verifica della validità dell'assemblea e delle votazioni;
- 3.13.10) art. 21 del Regolamento di "Condominio D": al sub 66 spettano 29,51 millesimi per spese di conservazione e manutenzione delle siepi, del prato, dei giardini ad uso privato nonché per le cose di proprietà comune indicate all'art. 4 sub E del Regolamento di Condominio (impianto di irrigazione dei giardini);
- 3.13.11) art. 22 del Regolamento di "Condominio D": al sub 66 spettano 93,92 millesimi per quanto concerne le spese di conservazione, riparazione manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le cose di proprietà comune indicate dall'art. 4 del presente regolamento sub B.



### 3.14) Descrizione del bene

L'immobile è censito in Comune di Fubine Monferrato al foglio 17 mappale 377 sub 4 e mappale 377 sub 66. Il sub 4 è un posto auto scoperto, posto sul piazzale asfaltato dirimpetto al fabbricato, dotato di colonnina di ricarica per le auto elettriche. Il sub. 66 è un alloggio posto al primo piano e composto da un ingresso/soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno; mediante scala in muratura rivestita in cotto si accede al secondo piano sottotetto mansardato composto da una unica camera ed un bagno. La costruzione è di recente fattura (circa 30 anni) in ottime condizioni di manutenzione e recentemente ristrutturata nelle parti comuni con idoneo cappotto isolante. I pavimenti sono in cotto mentre i serramenti sono in legno con doppio vetro; riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia murale a gas. Nel secondo piano mansardato sono evidenti vecchie macchie sul soffitto, dovute a perdite di acqua piovana dal tetto; i tetti risultano però recentemente rifatti a nuovo. Tutte le facciate sono coibentate, intonacate e tinteggiate. Manca ancora il pavimento del balcone che al momento è finito solamente al cemento grezzo e risulta alla stessa altezza della soglia della portafinestra, motivo per il quale qualsiasi pavimento si andrà ad incollare risulterà più alto della soglia e quindi del pavimento interno. Le tubazioni di scarico della caldaia non risultano sicuramente a norma così come i raccordi della tubazione del gas; non è stato possibile verificare la presenza della caldaia murale in quanto lo sportello del relativo vano è chiuso. Le scatole dell'impianto elettrico non sono state portate all'esterno della coibentazione e quindi risultano incassate nella stessa. La porta d'accesso è di tipo blindato. Sul tetto sono presenti dei pannelli fotovoltaici ma non è dato sapere se sono privati o condominiali.

Riassumendo, tutto il complesso immobiliare risulta ben mantenuto ma alcuni lavori sono da terminare, così come alcune cose proprie dell'alloggio. La CILA Superbonus 110% presentata contemplava dei lavori che non sono stati eseguiti (sostituzione serramenti e tende oscuranti) ed altri non terminati correttamente (coibentazione, impianto gas) ed altri non ben identificabili nella loro completezza (impianto fotovoltaico, caldaia a gas). Non risulta presentata la comunicazione di fine lavori e la richiesta di agibilità.

### 3.15) Superfici del bene

Il posto auto ha una superficie di 16 mq; l'alloggio ha una superficie lorda al piano primo di mq 61 circa ovvero il soggiorno ha una superficie netta di circa 26 mq, una camera con superficie netta di circa 14 mq, un bagno di circa 4mq ed un disimpegno con armadio di circa 2mq; al secondo piano la superficie lorda è di circa 69mq composta da una unica stanza con armadi a muro avente superficie netta di circa 49mq ed un bagno di circa 4mq.

### 3.16) 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 si riesca a monetizzare di più che in una vendita unica.



**3.17) Occupazione del bene**

Il bene risulta occupato da cose ma libero da persone.

**3.18) 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.

**3.19) 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.

**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 01/01/2021 al 30/10/2024 per immobili similari e ricadenti sul foglio di mappa 17 mappale 377. Dopo aver visionato gli ultimi 7 titoli interessanti immobili siti nello stesso lotto di quello in oggetto e quindi utilizzabili come confronto per redarre la stima, posso riferire quanto segue:

- 4.1.1) il fabbricato in oggetto è parte di una unica lottizzazione e tutte le case sono costruite in maniera pressochè identica, ovvero alloggi costituiti da un piano terra ed un piano interrato oppure costituiti da un primo piano ed un piano sottotetto, tutti di simile metratura; ed ogni alloggio ha a disposizione un posto auto scoperto esterno;
- 4.1.2) nelle 7 compravendite che ho potuto visionare, ogni blocco è costituito da un alloggio ed un posto auto ed è stato compravenduto tra i 51500,00 ed i 75000,00 euro, vedasi tabella sottostante; è però vero che le due compravendite aventi ad oggetto unità immobiliari poste al piano primo e secondo sono quelle che hanno spuntato un minor prezzo, ovvero rispettivamente 61500,00 e 62500,00 a blocco;

| Trascriz RG | Trascriz RP | Data trascriz. | Foglio | Mappale | sub | Cat. Catastale | Valore prezzo compravendita |
|-------------|-------------|----------------|--------|---------|-----|----------------|-----------------------------|
| 6675        | 5226        | 30/12/99       | 17     | 377     | 61  | A/2            | € 105.000,00                |
|             |             |                |        |         | 64  | A/2            |                             |
|             |             |                |        |         | 21  | C/6            |                             |
|             |             |                |        |         | 22  | C/6            |                             |
| 5913        | 0           | 30/12/99       | 17     | 377     | 62  | A/2            | € 103.000,00                |
|             |             |                |        |         | 63  | A/2            |                             |
|             |             |                |        |         | 6   | C/6            |                             |



| Trascriz RG | Trascriz RP | Data trascriz. | Foglio | Mappale | sub | Cat. Catastale | Valore prezzo compravendita |
|-------------|-------------|----------------|--------|---------|-----|----------------|-----------------------------|
|             |             |                |        |         | 8   | C/6            |                             |
| 233         | 201         | 19/01/22       | 17     | 377     | 71  | A/2            | € 65.000,00                 |
|             |             |                |        |         | 16  | C/6            |                             |
| 4838        | 3925        | 27/09/22       | 17     | 377     | 78  | A/2            | € 62.500,00                 |
|             |             |                |        |         | 27  | C/6            |                             |
| 6492        | 5278        | 17/12/21       | 17     | 377     | 77  | A/2            | € 75.000,00                 |
|             |             |                |        |         | 5   | C/6            |                             |
| 2392        | 1909        | 10/05/22       | 17     | 377     | 68  | A/2            | € 75.000,00                 |
|             |             |                |        |         | 13  | C/6            |                             |
|             |             |                |        |         | 30  | C/6            |                             |
| 6221        | 5022        | 06/12/22       | 17     | 377     | 69  | A/2            | € 70.000,00                 |
|             |             |                |        |         | 14  | C/6            |                             |

4.1.3) I subalterni 61, 62, 63 e 64 appartengono allo stesso fabbricato del bene oggetto della presente stima e le relative compravendite sono state effettuate nell'anno 2021;

4.1.4) successivamente, nell'anno 2022, è stata effettuata pratica di Superbonus 110% e coibentato l'intero immobile ma i lavori non sembrano regolarmente terminati ed alcuni neppure correttamente eseguiti; l'impianto fotovoltaico, posto sul tetto dell'alloggio oggetto di stima, è di proprietà Condominiale, così come riferito dall'Amministratore di Condominio; molti lavori previsti dalla pratica Superbonus non sono stati eseguiti;

4.1.5) ritengo quindi che l'unica miglioria certa ed eseguita sia la coibentazione a cappotto isolante, alla quale peraltro non è seguita la modifica delle scatole dell'impianto elettrico che risultano incassate nella coibentazione stessa.

#### 4.2) Stima del valore di mercato

Per i suesposti motivi, ritengo quindi che il prezzo di vendita dell'immobile in oggetto possa essere indicato nel valore minimo reperito sul mercato, ovvero in euro 65000,00 (sessantacinquemila/00) comprensivo di alloggio e posto auto.

Determino quindi il valore complessivo del bene in **EURO 65000,00 (sessantacinquemila/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 e riaccatastamento e relative spese professionali, ovvero euro: 65000 – 1000 – 2500 - 1200 - = euro 60300,00 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 07 novembre 2024

In fede

Brezza Geom. Andrea

