

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 77/2024</i>
GIUDICE DELEGATO	<i>DOTT.SSA Annalisa Fanini</i>
CREDITORE PROCEDENTE	<i>AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA</i>
RAPPRESENTATO DALL'AVV.	<i>Avv. ALBERIGO PANINI</i>
CUSTODE	<i>Avv. Raffaella Aimone</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 eseguito.....	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.....	9
3.9) Aggiornamento catastale.....	10
3.10) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento.....	10
3.11) Provenienza immobili.....	10
3.12) Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
3.13) Formalità non opponibili all'acquirente.....	10
3.14) Descrizione del bene.....	11
3.15) Vendita in uno o più lotti.....	11
3.16) Occupazione del bene.....	11
3.17) Vincoli artistici o storici.....	11
3.18) Procedure espropriative.....	11
4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO.....	12
4.1) Rilevazione del dato immobiliare.....	12
4.2) Stima del valore di mercato.....	12
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 23/07/2024

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 06/05/2024 emesso da Ufficiale Giudiziario di Vercelli e trascritto in data 17/05/2024 RG 2490 RP 2127; 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:

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 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 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 visura catastale e nota di trascrizione del pignoramento; in seguito, in data 29/10/2024, è stata depositata integrazione alla certificazione notarile;
- 3.1.2) il creditore precedente 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 (denuncia di successione in morte di ██████████ avvenuta in data 01/04/1981, tacitamente accettata in data 10/05/2006 e trascritta in data 25/10/2024)
- 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 precedente non ha depositato l'estratto di matrimonio dell'esecutato ma egli aveva acquistato in regime patrimoniale di separazione.

3.3) Identificazione del bene

Il bene oggetto della presente relazione è un modesto fabbricato sito in Pontestura, nel concentrico del paese, via Cavour 22, composto da due camere, un ripostiglio ed un bagno al piano terra, due camere con balcone al primo piano ed un sottotetto accessibile solamente dal cortile comune esterno attraverso l'utilizzo di una scala a pioli; la corte annessa è di proprietà comune con il vicino; l'immobile è catastalmente così identificato:

- foglio di mappa 6, mappale 750 senza subalterno, categoria A/4 classe 3°, consistenza vani 6,5 (la consistenza è errata ed è stato chiesto al catasto di variarla in 5,5 vani), superficie catastale totale 110 mq, escluse aree scoperte 107 mq, rendita euro 322,27;

I confini del complesso immobiliare sono i seguenti:

- ➔ a nord mappale 751 e mappale 752 corte comune;
- ➔ ad est mappale 326;
- ➔ a sud mappale 880
- ➔ ad ovest mappale 306

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 mentre, dalla richiesta verbale effettuata al Tecnico Comunale e relativa visione dell'unico documento rintracciato, in seguito è stato parzialmente ristrutturato con Concessione 8/1983 (costruzione del bagno).

3.6) Estremi e conformità alle autorizzazioni urbanistiche

A seguito dell'esame della concessione 8/1983 e del confronto tra lo stato esistente, la concessione suddetta e la pratica catastale, posso asserire che i progettati lavori non sono stati eseguiti come da progetto in quanto, pur avendo forma simile, le misure sono difformi tra quanto indicato in progetto e la realtà.

3.7) Costi della sanatoria

La sanatoria delle opere abusive è possibile e, per poterla attuare, è necessario un rilievo accurato di tutto l'immobile nonché la redazione di una CILA in sanatoria per le misure del bagno difformi; il costo della sanatoria per quanto attiene ai diritti comunali sarà di circa 1000,00 euro mentre per quanto riguarda la pratica professionale sarà di circa 1300 euro cassa ed IVA compresa,

3.8) Strumento urbanistico comunale

Al momento è vigente il PRGC progetto definitivo di variante parziale n° 6/2012 e la particella 750 è ricompresa in area di PRG area A1 - Addensamento storico rilevante art. 19bis – nuclei storici art. 16: Per gli edifici esistenti nel nucleo storico, gli interventi ammessi risultano i seguenti: 1).Edifici di tipo A1: di interesse storico- ambientale - architettonico o documentario come distinto nelle tavole D1, D2, D3, D4 del P.R.G. Gli edifici di interesse storico - artistico, compresi negli elenchi di cui al D,Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 e quelli individuati come tali nel P.R.G. sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, il rilascio dell'autorizzazione segue le procedure descritte dagli articoli delle suddette leggi. Gli edifici non compresi negli elenchi delle su indicate leggi, ma individuati come tipo A1 sulle tavole D1, D2, D3, D4 del P.R.G. sono soggetti esclusivamente a restauro conservativo, subordinatamente al parere di cui all'ultimo comma dell'art.49 della

legge regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

3.9) Aggiornamento catastale

Il fabbricato è perfettamente rappresentato nella dichiarazione catastale; questo in quanto si è proceduto al rilievo ed alla restituzione dello stato di fatto che risultava palesemente differente da quanto era già in atti ed al successivo riaccatastamento con pratica DOCFA; questo anche perchè la rendita catastale attuale è errata in quanto riporta una consistenza di 6,50 vani mentre in realtà la consistenza è di 5,50 vani; purtroppo non è stato possibile procedere alla sua rettifica in quanto vietato dall'attuale normativa catastale; è però stata fatta domanda di rettifica, mediante richiesta nella relazione tecnica della pratica DOCFA, così come indicato dal Vademecm Docfa nazionale a pag. 64 (nota a piè di pagina 98). Non sono noti i tempi, da parte dell'Agenzia delle Entrate, per mettere in atto la rettifica della consistenza e quindi della rendita catastale.

3.10) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento

Al momento del pignoramento i beni erano in proprietà a: [REDACTED]
[REDACTED], proprietario per l'intero.

3.11) Provenienza immobili

L'immobile è pervenuto a parte eseguita mediante:

3.11.1) in data 10/05/2006 acquisto da [REDACTED] con atto Notaio Mariaconcetta Filippone rep. 197639 del 10/05/2006, trascritto il 23/05/2006 ai numeri RG 2933 RP 2021

3.11.2) in data 01/04/1981 successione da [REDACTED] accettata con trascrizione per accettazione in data 10/05/2006 e trascritta in data 25/10/2024.

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

Non vi sono formalità che rimarranno a carico dell'acquirente; l'immobile non è parte di un condominio. Sarà però ovviamente necessario contribuire alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del cortile in comunione e di tutti gli annessi che verranno utilizzati per il passaggio a partire dalla strada comunale fino alla porta di casa; al momento non esiste una qualsiasi forma di amministrazione del suddetto passaggio che sarà quindi da regolare bonariamente (con chi ne possa vantare diritto) dopo l'acquisto.

3.13) Formalità non opponibili all'acquirente

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

3.13.1) ISCRIZIONE CONTRO del 23/05/2006 - Registro Particolare 516 Registro Generale 2934 Pubblico ufficiale FILIPPONE MARIACONCETTA Repertorio 197640/3824 del 10/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3.13.2) TRASCRIZIONE CONTRO del 17/02/2009 - Registro Particolare 522 Registro Generale 756 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CASALE MONFERRATO Repertorio 1375/2008 del 29/11/2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.13.3) TRASCRIZIONE CONTRO del 17/05/2024 - Registro Particolare 2127 Registro

3.14) Descrizione del bene

L'immobile pignorato è censito in Comune di Pontestura sezione censuaria PON catastalmente al foglio 6 mappale 750 senza subalterno; trattasi di casa indipendente avente accesso da una corte comune che a sua volta ha accesso da un vicolo privato inghiaiato che si diparte dalla strada pubblica comunale via Cavour; il fabbricato risulta in pessime condizioni di manutenzione, risulta leggermente ristrutturato negli anni '80 con inserimento di riscaldamento a termosifoni e pavimenti in ceramica nonché con l'allestimento di un bagno. Rimane comunque una casa povera sicuramente derivante da una divisione familiare avvenuta moltissimi anni fa e che oggi non è più assolutamente attuale, sia come dislocazione nel tessuto urbano che come distribuzione degli ambienti. Al piano terra le porte d'ingresso sono in alluminio anodizzato mentre le finestre sono in legno di fattura degli anni '80; al primo piano i pavimenti sono in marmette di graniglia ed i serramenti in legno di vecchissima fattura così come le porte interne. Sono evidenti perdite d'acqua dal tetto che hanno bagnato le volte a pavaglione. Tutti i soffitti sono in mattoni a pavaglione (ovvero curvi e tipici dell'epoca 1800) tendenzialmente bassi (altezza minima all'imposta variabile a seconda della camera da 2,10 a 2,35 metri e massima variabile da 2,70 a 2,90 metri). Tutti gli intonaci sono di vecchissima fattura tranne il bagno che risulta costruito nei primi anni '80. La caldaia a gas a fiamma libera è presente ma sicuramente non in funzione da molti anni oltre che non più a norma e quindi da sostituire. La corte è comune con il vicino di casa che ha provveduto ad installare un cancello scorrevole in ferro. Le facciate sono in cattiva manutenzione ed in parte scrostate mentre al piano terra sono evidenti segni di umidità risalente dai muri. L'immobile è esposto a nord e quindi completamente privo di sole diretto.

3.15) Vendita in uno o più lotti

L'unità è da vendere in blocco unico.

3.16) Occupazione del bene

Il bene risulta libero da persone ma occupato da cose; parte delle cose è di proprietà della vicina di casa che ha provveduto a regolarizzare la sua posizione stipulando regolare contratto d'affitto con il Custode dell'unità immobiliare.

3.17) 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.

3.18) 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 30/11/2024 per immobili similari e ricadenti sul foglio di mappa 6 (centro storico di Pontestura). Dopo aver visionato gli ultimi 7 titoli ed averne trovati 5 interessanti immobili simili a quello in oggetto e quindi 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	Cat. Catastale	Valore indicato	Superficie catastale raggugiata	Valore a mq
5585	4671	22/11/24	6	427	A/4	€ 50.000,00	276	€ 131,70
4118	3483	05/08/24	6	123	A/4	€ 13.000,00	162	€ 80,25
4066	3435	02/08/24	6	575	A/4	€ 4.000,00	31	€ 129,03
2775	2373	03/06/24	6	943	A/4	€ 20.000,00	242	€ 82,64
3880	3279	29/07/24	6	212	A/4	€ 5.000,00	131	€ 38,17
Prezzo medio ponderato						€ 92.000,00	842	€ 109,26

Dall'esame della tabella sopra scritta è evidente un prezzo medio alquanto basso e, anche eliminando il valore più basso, la media ponderata rimane pressochè invariata (passa da 109 euro/mq ad euro 122/mq). Si tenga in ogni caso presente che in alcuni rogiti vengono venduti anche dei magazzini e/o porticati annessi e che gli stessi non sono stati conteggiati nella ricerca del valore, attribuendo l'intera cifra dichiarata in atto solamente alla parte abitativa, quindi il prezzo per mq ritrovato è già ampiamente sovrastimato.

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 LORDA	€/mq	VALORE STIMATO
Fabbricato civile abitazione ed annessi	110	€ 109,26	€ 12.018,60

Determino quindi il valore complessivo del bene in **EURO 12000,00 (dodicimila/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 relative spese professionali, ovvero euro: 12000 - 1000 - 1300 = euro 9700,00 che si arrotondano ad euro 10000,00 diconsi euro diecimila/00**

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 10000,00 diconsi Euro diecimila/00

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

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

Casale Monferrato, lì 19 dicembre 2024

In fede

Brezza Geom. Andrea

