

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 73/2022

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

- PARTE RICORRENTE (Creditore):
MAGGESE S.R.L.
Roma, via Eleonora Duse n°53
Partita iva: 14771621001
Codice Fiscale: 14771621001

- CONTROPARTE (Debitore):
omiss
omiss

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

INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Affidamento dell'incarico;
- Dati dell'immobile;

LOTTO 1

- Introduzione;
- Dati catastali;
- Confini;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Computo superfici;
- Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;
- Identità dei debitori e titolo di proprietà;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Cronistoria dati catastali;
- Formalità pregiudizievoli;
- Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- Dati urbanistici;
- Parti comuni;
- Servitù;
- Criteri estimativi adottati e stima;
- Stima sintetica dell'immobile per valori unitari attraverso i dati dell'Osservatorio dei beni immobiliari;
- Congedo esperto;

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n° 73/2022

(su istanza della Maggese s.r.l., rappresentata a difesa dall'avv. Antonio Ferraguto nei confronti di omiss.)

AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

All'udienza del 05/09/2022, la sottoscritta geom. Zanotti Chiara, con studio in 13041 Bianzè (VC), via Tronzano 25, email: borrozanotti@gmail.com, PEC chiara.zanotti@geopec.it, tel. 0161 49126, veniva nominato esperto stimatore ex. Art. 568 c.p.c. e in data 06/09/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

DATI DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Abitazione tipo economico ubicata in Borgo D'Ale (VC), via Montagna n° 1, piano T-1
- Abitazione tipo economico ubicata in Borgo D'Ale (VC), via Montagna n° 1, piano S1-T
- Abitazione tipo economico ubicata in Borgo D'Ale (VC), via Montagna n° 1, piano 1
- Tettoia ubicata in Borgo D'Ale (VC), via Montagna n° 1, piano T
- Terreno ubicato in Borgo D'Ale(VC), via Montagna n° 1

L'abitazione, la tettoia e il terreno vengono costituiti come LOTTO UNICO in quanto tutte le unità sono comunicanti e hanno zone comuni.

INTRODUZIONE

Dopo accertamenti fatti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Borgo D'Ale il tecnico conferma che l'indirizzo di residenza di un soggetto esecutato è corretto quello indicato nell'atto di precetto, mentre l'altra parte esecutata è residente all'estero.

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso diretto all'immobile dopo aver preso contatti con il custode che ha inviato lettera raccomandata alle parti esecutate, una non è stata ritirata in quanto non più domiciliato presso l'indirizzo indicato, l'altra è stata ritirata correttamente ed il giorno 26/09/2022 è stato possibile effettuare sopralluogo presso l'immobile, il tutto accompagnati dall'avvocato curatore del bene. In tale data si è potuto accedere ai beni oggetto di esecuzione che si sono rivelati alcuni occupati dai beni dall'esecutato, mentre altri in corso di ristrutturazione.



Vista dell'abitazione dalla strada



Vista dell'abitazione dal cortile

DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. al foglio 13 particella 412 sub 3, 1, 2, 4 e un terreno foglio 13 particella 413.

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

LOTTO UNICO

Foglio 13 mappale 412 sub 3: immobile con al piano terreno ampio porticato e al piano primo un appartamento composto da soggiorno, cucina, disimpegno, un bagno e due camere:

- Comune: Borgo D'Ale
- Indirizzo: Via Montagna n° 1
- Foglio: 13
- Mappale: 412
- Subalterno: 3
- Piano Terreno e Primo
- Categoria A/3
- Classe 2
- Consistenza: 5 vani
- Superficie catastale: 114 mq
- Rendita catastale: 258,23 €

Foglio 13 mappale 412 sub 1: appartamento al piano terreno composto da corridoio, bagno, soggiorno, cucina e due camere, inoltre al piano interrato è presente una cantina:

- Comune: Borgo D'Ale
- Indirizzo: Via Montagna n° 1
- Foglio: 13
- Mappale: 412
- Subalterno: 1
- Piano Interrato, Terreno
- Categoria A/3
- Classe 1
- Consistenza: 5,5 vani
- Superficie catastale: 113 mq
- Rendita catastale: 238,60 €

Foglio 13 mappale 412 sub 2: appartamento al piano primo composto da corridoio, bagno, soggiorno, cucina e due camere:

- Comune: Borgo D'Ale
- Indirizzo: Via Montagna n° 1
- Foglio: 13
- Mappale: 412
- Subalterno: 2
- Piano primo
- Categoria A/3
- Classe 1
- Consistenza: 5 vani
- Superficie catastale: 107 mq
- Rendita catastale: 216,91 €

Foglio 13 mappale 412 sub 4: tettoia al piano terreno:

- Comune: Borgo D'Ale
- Indirizzo: Via Montagna n° 1
- Foglio: 13
- Mappale: 412
- Subalterno: 4
- Piano Terreno
- Categoria C/7
- Classe U
- Consistenza: 56 mq
- Superficie catastale: 56 mq
- Rendita catastale: 23,14 €

Foglio 13 mappale 413: terreno:

- Comune: Borgo D'Ale
- Indirizzo: Via Montagna n° 1
- Foglio: 13
- Mappale: 413
- Qualità: Seminativo Arboreo
- Classe: U
- Superficie: 700 mq
- Rendita Dominicale: 4,52 €
- Rendita Agraria: 3,25 €

CONFINI

Come desunto dal sopralluogo effettuato in data 26/09/2022 e dalle planimetrie catastali

- Il lotto unico, comprensivo di fabbricati e terreno confina:
 - A Nord: via Montagna
 - A sud: altra proprietà
 - A est: area libera, terreno agricolo
 - Ad ovest: altra proprietà

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il fabbricato incluso nel Lotto Unico è costituito da tre unità immobiliare, siti nella periferia del comune di Borgo D'Ale, ma comunque in un'area dove sono presenti altre abitazioni.

L'accesso al lotto, avviene da un passo carraio situato sul lotto adiacente dove è presente un passaggio per l'accesso ai lotti, dalla quale si accede al cortile e dal quale è possibile accedere a tutti i locali oggetto di perizia.

Le abitazioni e le tettoie oggetto di pignoramento si sviluppano su due piani fuori terra ed uno interrato e l'accesso può avvenire del cortile o ad una sola unità immobiliare direttamente da via Montagna.

Il fabbricato abitativo è stato realizzato prima del 1967, non si conosce bene la data di prima realizzazione in quanto in comune non è stato trovato nessun titolo edilizio, ed è realizzato principalmente in muratura portante, con copertura a doppia falda con manto in tegole.

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

Le facciate perimetrali di tutti i fabbricati sono intonacate ma non tinteggiate.

I solai sono di tipo laterocemento.

L'altezza dei locali destinati ad abitazione varia da 275 a 280 cm, mentre l'altezza della tettoia è di 300 cm. Il locale interrato ha un'altezza media di 239 cm

Tutti i locali sovrastanti l'ampio porticato sono in fase di ristrutturazione in quanto sono stati iniziati i lavori di rifacimento pavimenti e impianti ma da diversi anni sono stati abbandonati i lavori, ed ora i locali sono una sorta di deposito. In tutte le stanze sono stati rimossi i pavimenti ed il sottofondo, sono state effettuate alcune demolizioni di pareti, ci sono nuovi cavi dell'impianto elettrico ed è stato posato l'impianto idrico-sanitario ma i lavori non sono terminati.

La parte di abitazione verso via Montagna, al piano terreno risulta abitabile in quanto tutte le stanze hanno pavimentazione in piastrelle di graniglia di marmo o gres, sono dotate di serramenti in legno a vetro singolo, porte interne in legno, ed è presente l'impianto di riscaldamento con corpi scaldanti in termosifoni.

La parte di abitazione verso via Montagna, al piano primo è anch'esso abitabile in quanto tutte le stanze hanno pavimentazione in piastrelle o parquet, sono presenti serramenti con telaio in legno e finestre a vetro singolo, è presente e funzionante impianto elettrico, impianto di riscaldamento, costituito da caldaia e corpi scaldanti a radiatori, e idrico/sanitario. Il riscaldamento è garantito anche da una stufa a pellet presente nel locale adibito a soggiorno.

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

L'appartamento al piano terreno adiacente a via montagna è accessibile sia dalla strada esterna che dal cortile. Accedendo dalla strada si entra in un corridoio che da accesso al bagno, a due camere ed alla cucina, da quest'ultima si può accedere al soggiorno. Dal soggiorno si può accedere al vano scala che da accesso sia al cortile comune e all'appartamento al piano primo. Con accesso dal cortile è presente inoltre una cantina interrata costituita da due locali.

L'appartamento al piano primo accessibile dalla scala precedentemente citata arriva in un disimpegno che da accesso al bagno, a due camere, al soggiorno e alla cucina. È presente un piccolo balcone accessibile dal disimpegno verso via Montagna e uno più ampio verso il cortile dal quale è possibile accedere anche all'altro appartamento al primo piano.

Il porticato è costituito da un ampio spazio coperto intervallato solo dalla maglia di pilastri che permettono di sorreggere l'appartamento sovrastante. La disposizione interna dell'appartamento al piano primo sopra al porticato si suddivide in accesso dalla scala del portico al disimpegno, dal quale si può accedere a due camere, al bagno, al soggiorno, ad un ripostiglio e ad una stanza che credo si voglia destinare a cucina. Dal disimpegno è presente una porta finestra per accedere al balcone che comunica anche con l'altro alloggio adiacente. Nelle due camere è presente inoltre una porta finestra che dà accesso ad un balcone. Lo stesso non risulta abitabile. Il fabbricato presente nel cortile è suddiviso in una parte adibita a tettoia e l'altro a deposito ma attualmente è in stato pericolante a seguito di un piccolo incendio e agli eventi atmosferici ma l'eventuale crollo non comporta pericolo per le proprietà circostanti.

La copertura dei fabbricati residenziali è lignea con manto di copertura in tegole, mentre il locale accessorio ha orditura lignea con manto in lastre di cemento-amianto.

Su una parte del cortile è stato realizzato un battuto di cemento, nella parte porticata è invece presente solo ghiaia, dopo il fabbricato accessorio invece è presente solo prato e sono presenti alcuni alberi ad alto fusto (questa parte è il terreno edificabile).

Dal sopralluogo si è potuto notare che l'immobile al piano primo verso via montagna è in un buono stato di conservazione ed è abitabile, l'appartamento al piano terreno verso via montagna necessita della sistemazione di un termosifone in quanto ha un tubo danneggiato, per il resto sarebbe abitabile, mentre l'appartamento al piano primo verso il cortile non è abitabile.

In continuità all'abitazione e al basso fabbricato esiste terreno edificabile che come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica regolarmente rilasciato dal Comune di Borgo d'Ale; risulta essere inserito in Area Residenziale di Completamento di tipo BR nel PRG del comune stesso. Si allega il certificato alla perizia.

COMPUTO SUPERFICI

Le superfici nette dei singoli ambienti dell'abitazione al piano primo con accesso dal cortile (sub 3) sono i seguenti:

- Porticato: 121,55 mq
- Disimpegno: 17,82 mq
- Cucina: 5,88 mq
- Soggiorno: 17,96 mq
- Bagno: 5,30 mq
- Camera: 18,89 mq
- Camera: 19,01 mq
- Ripostiglio: 3,30 mq
- Balcone: 12,35 mq

Superficie utile netta: 209,71 mq

Superficie lorda: 245,10 mq

Le superfici nette dei singoli ambienti dell'abitazione al piano terreno (sub 1) sono i seguenti:

- Cantina: 14,85 mq
- Disimpegno: 11,99 mq
- Cucina: 11,44 mq
- Soggiorno: 18,09 mq
- Bagno: 2,23 mq
- Camera: 14,88 mq
- Camera: 14,35 mq

Superficie utile netta: 87,82 mq

Superficie lorda: 145,31 mq

Le superfici nette dei singoli ambienti dell'abitazione al piano primo verso via montagna (sub 2) sono i seguenti:

- Disimpegno: 17,27 mq
- Cucina: 5,83 mq
- Soggiorno: 17,22 mq
- Bagno: 5,51 mq
- Camera: 21,99 mq
- Camera: 9,51 mq
- Balcone: 2,67 mq
- Terrazzo: 19,92 mq

Superficie utile netta: 77,33 mq

Superficie lorda: 109,09 mq

Le superfici nette dei locali accessori sono i seguenti:

- Tettoia: 41,38 mq
- Deposito: 10,89 mq

Superficie utile netta totale: 52,27 mq

Superficie lorda: 60,73 mq

IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE L'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'immobile oggetto di perizia al momento del sopralluogo risultava essere parzialmente occupato in quanto il sub 2 è occupato dalla signora omiss. Negli altri immobili oggetto di perizia risultano presenti mobili o oggetti ma non abitati o occupati.

Per quanto riguarda le utenze quali acqua e gas e luce sono attive.

IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

All'atto del sopralluogo era presente solo una delle due parti eseguite, in quanto il secondo soggetto, era all'esterno.

La proprietà degli immobili deriva dalla successione in morte di omiss registrata in data 07/08/1984 e dalla compravendita di omiss verso omiss del 24/06/2005, repertorio 79857/17419.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Fabbricato abitazione (sub 1)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 24/06/2005 ad oggi	omiss 777/1000 omiss 222/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 1, cat A/3, 5,5 vani, rendita 238,60
Dal 01/01/1994 al 24/06/2005	omiss 222/1000 omiss 222/1000 omiss 555/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 1, cat A/3, 5,5 vani, rendita 238,60
Dal 01/01/1992 al 31/12/1993	omiss 222/1000 omiss 222/1000 omiss 555/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 1, cat A/3, 5,5 vani, rendita 298,25
Dal 23/08/1985 al 31/12/1991	omiss 222/1000 omiss 222/1000 omiss 555/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 1, cat A/3, 5,5 vani, rendita L. 847
Dall' impianto meccanografico al 22/08/1985	omiss 222/1000 omiss 222/1000 omiss 555/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 1

Fabbricato abitazione (sub 2)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 24/06/2005 ad oggi	omiss 777/1000 omiss 222/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 2, cat A/3, 5 vani, rendita 216,91
Dal 01/01/1994 al 24/06/2005	omiss 222/1000 omiss 222/1000 omiss 555/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 2, cat A/3, 5 vani, rendita 216,91
Dal 01/01/1992 al 31/12/1993	omiss 222/1000 omiss 222/1000 omiss 555/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 2, cat A/3, 5 vani, rendita 271,14
Dal 23/08/1985 al 31/12/1991	omiss 222/1000 omiss 222/1000 omiss 555/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 2, cat A/3, 5 vani, rendita L. 770
Dall' impianto meccanografico al 22/08/1985	omiss 222/1000 omiss 222/1000 omiss 555/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 2

Fabbricato abitazione (sub 3)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 24/06/2005 ad oggi	omiss 777/1000 omiss 222/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 3, cat A/3, 5 vani, rendita 258,23
Dal 01/01/1994 al 24/06/2005	omiss 222/1000 omiss 222/1000 omiss 555/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 3, cat A/3, 5 vani, rendita 258,23
Dal 01/01/1992 al 31/12/1993	omiss 222/1000 omiss 222/1000 omiss 555/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 3, cat A/3, 5 vani, rendita 322,79
Dal 23/08/1985 al 31/12/1991	omiss 222/1000 omiss 222/1000 omiss 555/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 3, cat A/3, 5 vani, rendita L. 900
Dall' impianto meccanografico al 22/08/1985	omiss 222/1000 omiss 222/1000 omiss 555/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 3

Tettoia (sub 4)

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 24/06/2005 ad oggi	omiss 777/1000 omiss 222/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 4, cat C/7, 56 mq, rendita 23,14
Dal 05/11/2002 al 24/06/2005	omiss 222/1000 omiss 222/1000 omiss 555/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 4, cat C/7, 56 mq, rendita 23,14
Dal 23/08/1985 al 04/11/2002	omiss 222/1000 omiss 222/1000 omiss 555/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 4, cat C/7, 56 mq, rendita € 0,08
Dall' impianto meccanografico al 22/08/1985	omiss 222/1000 omiss 222/1000 omiss 555/1000	C.F. foglio 13 particella 412 sub 4

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano in data 26/10/2022 sulle proprietà oggetto di perizia risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio antecedente l'esecuzione immobiliare:

- IPOTECA VOLONTARIA N. 6425/1256 del 30/06/2005 nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 24/06/2005 numero di repertorio 79858/17420 notaio Vercellotti Luigi sede Santhià a favore di Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli s.p.a. sede Biella, codice fiscale 01807130024 contro omiss. capitale 130.000 Euro Ipoteca 260.000 Euro
- IPOTECA LEGALE N. 6725/1205 del 06/08/2010 nascente da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 del 31/07/2010 numero di repertorio 104399/121 emesso da Equitalia Sestri spa sede Genova. A favore di Equitalia Sestri spa sede Genova codice fiscale 01822130165 (Domicilio eletto Vercelli, via Cesare Balbo 4), contro omiss., capitale 17680,85 € totale 35361,70 €
- IPOTECA GIUDIZIALE N. 5763/672 del 21/07/2016 nascente da decreto ingiuntivo del 02/07/2016 numero di repertorio 13 emesso da Tribunale di Vercelli. A favore di Biverbanca spa (Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli s.p.a) sede Biella codice fiscale 01807130024 (Domicilio ipotecario eletto avv. Serafini Rodolfo, v.le varallo 35, Borgosesia), contro omiss., capitale 23099,21 € totale 40000,00 €
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 5975/4737 del 24/06/2022 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 23/05/2022 numero di repertorio 1130 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Vercelli sede Vercelli a favore Maggese s.r.l. sede Roma codice fiscale 14771621001 (Richiedente: Studio Legale La Scala via Coreggio 43, Milano), contro omiss.

Si precisa che i dati catastali attuali corrispondono ai dati riportati nella certificazione notarile che riporta il primo atto ante ventennio per ogni singolo immobile; trattasi di titolo successorio dove è stata effettuata accettazione tacita dell'eredità in data 24/06/2005, regolarmente trascritta in data 24/10/2022.

Il certificato è stato richiesto per entrambi i soggetti proprietari.

La signora omiss. risulta essere residente presso l'immobile oggetto dell'esecuzione e di stato civile vedova, mentre il signor omiss. risulta essere residente all'estero e non si conosce il suo stato civile.

REGOLARITA' URBANISCITA E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dopo aver presentato richiesta di visionare le pratiche edilizie relative alla realizzazione dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo D'Ale, sono state reperite esclusivamente due pratiche, una riguardante alcune modifiche effettuate sull'immobile e un'altra relativa alla tettoia.

Le pratiche edilizie sono:

- Concessione edilizia 133/1982 del 05/10/1982 per la ricostruzione pertinenze a fabbricato civile: autorimessa e C.T.
- Pratica edilizia per manutenzione straordinaria prot. 3891 del 16/07/1998 chiusura di una finestra e trasformazione di finestre in porte-finestre.

Certificazioni Energetiche e Dichiarazioni di Conformità:

- Non esiste APE per il fabbricato

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

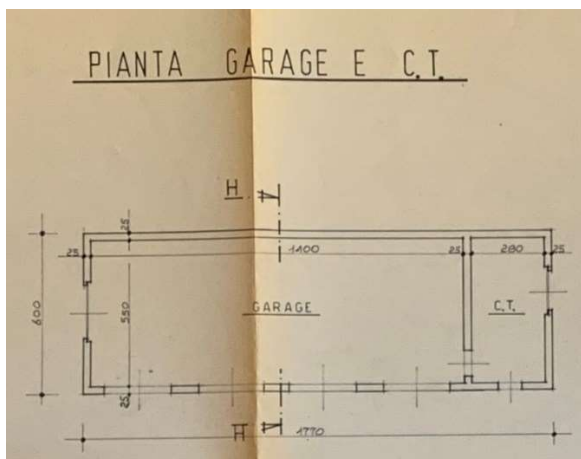
Durante il sopralluogo non sono state reperite certificazioni e dichiarazioni di conformità.

L'immobile non risulta regolare per quanto riguarda le pratiche edilizie presentate presso il Comune di Borgo D'Ale, in quanto non sono state trovate pratiche edilizie riguardanti una parte dei fabbricati abitativi e la parte di fabbricato accessorio non risulta realizzato come da progetto presentato.

Per la parte relativa al fabbricato accessorio sarebbe necessaria una pratica di sanatoria in quanto diversa rispetto a quanto presentato o di demolizione del fabbricato vista la criticità dello stesso.

Per quanto riguarda l'abitazione non sono state reperite pratiche edilizie riguardanti l'abitazione al piano primo lato cortile ma la sagoma risulta presente in tutti i disegni delle altre pratiche delle altre abitazioni. Non risulta neanche la pratica relativa all'avvio della ristrutturazione.

Per sanare questa situazione si preventiva la somma totale di 10.000 € oltre ad iva, che comprende la presentazione della pratica comunale, idoneità statica della parte non presente negli archivi comunali, catastale e sanzioni per la difformità.



Elaborato comunale, non corretto



Elaborato catastale, corretto

DATI URBANISTICI

L'immobile oggetto dell'esecuzione e il terreno sono individuati nel vigente piano regolatore del comune di Borgo D'Ale nell'area – Aree Residenziali di completamento di tipo BR, art. 39 –. Non è ricadente su un'area con vincoli o aree di rispetto.

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non presenta parti in comune con altre persone o fabbricati.

Per l'accesso al cortile si fa presente che è necessario passare su una porzione di terreno di altrui proprietà, dove sono poi presenti i cancelli per l'accesso alle due distinte proprietà.

SERVITU'

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è preceduto:

- Mediante valutazione con l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e sopralluogo presso l'immobile.

Con l'utilizzo di questa metodologia è stato possibile bilanciare il risultato ottenuto collegando la reale sussistenza del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Dall'analisi in loco si è potuto notare una poca compravendita nel comune a Bianzè, vista anche la posizione del Lotto Unico che non ha un fiorente mercato. L'ubicazione e il contesto in cui si trova non favorisce la vendita, in quanto l'immobile è situato in una zona isolata a qualche chilometro di distanza da qualsiasi centro abitato.

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato son espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Vercelli, ubicate nel Comune di Borgo D'Ale in stato conservativo da ristrutturare in zona residenziale oscilla tra un valore min. di 250 €/mq ed un valore max di 350 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo buono lo stato di conservazione dell'immobile anche se necessita di alcuni lavori e considerato il contesto, non essendo presenti finiture di pregio ed essendo l'abitazione di grossa metratura, si decide di utilizzare come valore di riferimento di 350 €/mq per la parte abitabile e 200 per quella in fase di ristrutturazione.

Abitazioni (sub 1 e 2):

Sup. Lorda parte abitativa sub 1 = 110,72 mq

Sup. Lorda parte abitativa sub 2 = 109,09 mq

Cantina = 34,59 mq computati al 20% = 6,92 mq

Balconi = 34,96 mq computati al 25 % = 8,74 mq

Tettoia = 60,74 mq computati al 20% = 12,15 mq

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

Cortile = 393 - 25 mq computati al 2% = 368 x 2% = 7,36 mq

Valore dell'abitazione = 350 €/mq

TOTALE = 257,48 mq x 350 €/mq = € 90.118,00

Abitazione (sub 3):

Sup. Lorda parte abitativa sub 3 = 122,50 mq

Portico = 122.50 mq computati al 35 % = 39,37 mq

Valore dell'abitazione = 200 €/mq

TOTALE = 161,87 mq x 200 €/mq = € 32.374,00

Terreno:

TOTALE = 700 mq x 25 €/mq = € 17.500,00

VALORE LOTTO UNICO = 139.992,00

Arrotondato a € 140.000,00

(centonoquarantamila/00 €)

La vendita non è soggetta ad IVA

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto Unico così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Bianzè, li 02/12/2022

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

Geom. Chiara Zanotti

ALLEGATI

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