

STUDIOBREZZA

di Andrea Brezza - geometra
via Luigi Canina 15 - 15033 Casale Monferrato - AI
C.F: BRZNR63B12B885M - 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 85/2024</i>
GIUDICE DELEGATO	<i>DOTT.SSA Annalisa Fanini</i>
CREDITORE PROCEDENTE	<i>CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA</i>
RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO	<i>Avv.ti Benedetto Gargani e Marco Amore</i>
CUSTODE	<i>Avv. Alessandra Fusano</i>



Percorso file: Z:\LAVORO_CLIENTI\2024\2024188_esec\miei\perizialstima_oscurata.odt
modello CTU_STIMA_1_07 - creato il 20/03/2019 - modificato in data 27/03/2024

Pag. 1 di pag. 13

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.....	9
3.4) Confini.....	9
3.5) vendita soggetta IVA.....	9
3.6) Data di costruzione dell'immobile.....	9
3.7) Estremi e conformità alle autorizzazioni urbanistiche.....	9
3.8) Costi della sanatoria.....	9
3.9) Strumento urbanistico comunale.....	10
3.10) Aggiornamento catastale.....	10
3.11) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento.....	10
3.12) Provenienza immobili.....	10
3.13) Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
3.14) Formalità non opponibili all'acquirente.....	11
3.15) Descrizione del bene.....	11
3.16) Vendita in uno o più lotti.....	11
3.17) Occupazione del bene.....	11
3.18) Vincoli artistici o storici.....	12
3.19) Procedure espropriative.....	12
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

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) il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- 3.1.2) così come già indicato nella relazione ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., nella relazione notarile manca la trascrizione dell'accettazione dell'eredità in capo a Conti Mario deceduto il 05/09/1985; in realtà tale trascrizione è stata effettuata in data 07/10/2024 RG 8434 RP 6709 ma non è stata inserita nel fascicolo telematico;
- 3.1.3) essa risale ad un atto derivativo trascritto oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento
- 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 dell'esecutato ma egli ha acquistato con lo stato civile celibe.

