

# 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><i>RGE 28/2025</i></b>             |
| GIUDICE DELEGATO            | <b><i>DOTT. Edoardo Gaspari</i></b>   |
| CREDITORE PROCEDENTE        | <b><i>DEUTSCHE BANK Spa</i></b>       |
| RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO | <b><i>Avv. Dante De Benedetti</i></b> |
| CUSTODE                     | <b><i>Avv. Edoardo Dattrino</i></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 eseguito.....                                                        | 8         |
| 3.3) Identificazione del bene.....                                                              | 8         |
| 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 edilizie.....                                     | 9         |
| 3.8) Costi della sanatoria.....                                                                 | 9         |
| 3.9) Strumento urbanistico comunale.....                                                        | 9         |
| 3.10) Aggiornamento catastale.....                                                              | 10        |
| 3.11) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento.....                             | 10        |
| 3.12) Provenienza immobili (ventennale).....                                                    | 10        |
| 3.16) Formalità, vincoli, oneri anche condominiali che resteranno a carico dell'acquirente..... | 10        |
| 3.17) Formalità non opponibili all'acquirente.....                                              | 10        |
| 3.18) Descrizione del bene.....                                                                 | 10        |
| 3.19) Vendita in uno o più lotti.....                                                           | 11        |
| 3.20) Occupazione del bene.....                                                                 | 11        |
| 3.21) Vincoli artistici o storici.....                                                          | 11        |
| 3.22) Procedure espropriative.....                                                              | 11        |
| <b>4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO.....</b>                                                    | <b>11</b> |
| 4.1) Rilevazione del dato immobiliare.....                                                      | 12        |
| 4.2) Stima del valore di mercato.....                                                           | 12        |
| <b>5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA.....</b>                                                    | <b>13</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 in data 26/04/2025 e relativo giuramento dell'esperto in data 06/05/2025.

### 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 10/02/2022 emesso da Ufficiale Giudiziario di Vercelli e trascritto in data 05/03/2025 RG 1836 RP 1480; 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) alleggi 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 alleggi 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;
- 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 trascritto il 22/02/1995)
- 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 "libero".

#### 3.3) Identificazione del bene

Il bene oggetto della presente relazione è un fabbricato indipendente posto all'estremità di una manica di altre abitazioni; sostanzialmente al piano seminterrato vi è un deposito (eventualmente utilizzabile anche come autorimessa), al piano terra l'ingresso dell'abitazione, la scala di salita al piano superiore, un ripostiglio, un bagno e la cucina; al piano superiore un disimpegno, una camera ed un terrazzo; sempre al piano terra, separato





dall'abitazione tramite un piccolo giardino, altro locale deposito con porticato ed esternamente scala a chiocciola di salita al sottotetto; il tutto in discrete condizioni di manutenzione tranne che per una perdita d'acqua piovana nel sottotetto del locale accessorio. Il bene è catastalmente così identificato: **Comune di Rive, foglio di mappa 3, mappale 118 sub 1, categoria A/3 classe 1°, consistenza vani 4,5, superficie catastale totale 152 mq, rendita 171,52euro;**

### **3.4) Confini**

I confini del complesso immobiliare sono i seguenti: a nord strada pubblica via Madonnina, ad est mappale 123. a sud mappale 694, ad ovest mappale 116.

### **3.5) 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.

### **3.6) Data di costruzione dell'immobile**

Dalla visione dell'immobile posso sicuramente asserire che è stato costruito in data anteriore al 1967 ovvero in epoca perlomeno ottocentesca se non più antica ed è stato ristrutturato negli anni '90.

### **3.7) Estremi e conformità alle autorizzazioni edilizie**

A seguito dell'esame del permesso di costruire in sanatoria numero 1/2006 rilasciato in data 05/09/2007 e ritirato, a seguito del pagamento degli oneri di urbanizzazione e di sanatoria, solamente in data 28/02/2015, posso asserire che l'immobile è conforme alla concessione edilizia rilasciata per quanto riguarda l'edificio in muratura ma ad esso è stata aggiunta una tettoia in ferro a copertura del terrazzo; tale struttura non è stata indicata nella concessione in sanatoria; tale struttura è comunque sanabile ad un costo di circa 2000 euro per spese professionali (iva compresa) e circa 1000 euro di oneri comunali.

### **3.8) Strumento urbanistico comunale**

Al momento è vigente il PRGC approvato con DGR 15-3387 del 13/02/2012; il fabbricato in oggetto è in zona AR2 ovvero "AREA E FABBRICATI DI PIU' ANTICA FORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE"

### **3.9) Aggiornamento catastale**

Il fabbricato è giustamente rappresentato nella planimetria catastale disponibile presso il catasto fabbricati tranne che per la mancanza di una piccolissima area scoperta esterna; in ogni caso non risultano difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo alla presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa; al contrario, stranamente, l'inserimento in mappa non era corretto motivo per il quale è stato presentato tipo mappale di aggiornamento.

### **3.10) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento**

3.11) Al momento del pignoramento i beni erano in proprietà a: [REDACTED]

[REDACTED]



### **3.12) Provenienza immobili (ventennale)**

L'immobile è pervenuto a parte esecutata mediante:

3.13) in data 05/03/2015 atto derivativo Notaio Fabio Monteleone rep. 3439 per acquisto da [REDACTED];

3.14) in data 25/01/1995 atto derivativo Notaio Gabriele Guerrera rep. 111243 acquisto da [REDACTED];

### **3.15) Formalità, vincoli, oneri anche condominiali che resteranno a carico dell'acquirente**

Non vi sono formalità che rimarranno a carico dell'acquirente.

### **3.16) Formalità non opponibili all'acquirente**

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

TRASCRIZIONE del 05/03/2025 - Registro Particolare 1480 Registro Generale 1836  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VERCELLI Repertorio 475 del 19/02/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **3.17) Descrizione del bene**

Il fabbricato è sito in Comune di Rive, via Madonnina 15, all'estremità nord del paese. Trattasi di una porzione di vecchio fabbricato a schiera, essenzialmente composto da una camera su 3 piani, alla quale sono stati aggiunti in un secondo tempo un avancorpo contenente l'ingresso, il bagno e la scala di salita al primo piano; mentre al primo piano vi è un terrazzo coperto da un tetto in lamiera coibentata sorretto da una esile struttura in ferro. Tale fabbricato ha anche una piccola area scoperta ed altro basso fabbricato antistante costituito da una porzione di porticato aperto, 2 locali magazzino, altro piccolo cortile con scala a chiocciola in ferro per la salita al sottotetto. Tutto il fabbricato è stato ristrutturato negli anni '90 ed è in buone condizioni di manutenzione. La civile abitazione è dotata di riscaldamento a termosifoni con impianto monotubo e produzione di acqua calda sanitaria mediante caldaia murale a gas posta nel porticato aperto. I serramenti sono in legno con vetro semplice. Al piano terra di via Madonnina si accede ad un locale deposito ma utilizzabile anche come autorimessa in quanto dotato di porta in metallo di accesso carraio. Per accedere all'abitazione bisogna invece passare sotto ad un androne carraio e da qui, attraverso il cortile di altre abitazioni private, si giunge al cancello solo pedonale di entrata nell'area scoperta del fabbricato in oggetto.

### **3.18) Vendita in uno o più lotti**

L'immobile è un corpo unico e deve essere venduto in un unico lotto.

### **3.19) Occupazione del bene**

Il bene risulta occupato da persone e cose, ovvero dal Sig. Mario Tortora, senza contratto d'affitto.

### **3.20) 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.

### 3.21) 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 01/01/2023 al 04/09/2025 per immobili simili e ricadenti sul foglio di mappa 3 (centro storico di Rive). Dopo aver visionato gli ultimi 5 titoli 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 raggugliata | Valore a mq     |
|--------------|--------------|----------------|--------|---------|----------------|-----------------|----------------------------------|-----------------|
| 6639         | 5362         | 24/07/25       | 3      | 240     | A/4            | € 16.000,00     | 158                              | € 131,70        |
| 3858         | 3160         | 30/04/25       | 3      | 173     | A/4            | € 45.000,00     | 214                              | € 210,28        |
| 1591         | 1283         | 26/02/25       | 3      | 309     | A/4            | € 20.000,00     | 82                               | € 243,90        |
| 875          | 704          | 04/02/25       | 3      | 430     | A/4            | € 15.000,00     | 150                              | € 100,00        |
| 190          | 157          | 13/01/25       | 3      | 507     | A/4            | € 19.000,00     | 101                              | € 188,12        |
|              |              |                |        |         |                |                 |                                  | € 0,00          |
|              |              |                |        |         |                |                 |                                  | € 0,00          |
| Prezzo medio |              |                |        |         |                | € 115.000,00    | 705                              | <b>€ 163,12</b> |

Dall'esame della tabella sopra scritta è evidente un prezzo medio alquanto basso e, anche eliminando i due valori estremi, (minimo e massimo) la media rimane prossima ai 210 euro/mq.

Il valore di ogni blocco di abitazione si posiziona comunque tra i 15 ed i 20mila euro.

### 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:



| Immobile oggetto di valutazione         | SUPERFICIE LORDA | €/mq     | VALORE STIMATO     |
|-----------------------------------------|------------------|----------|--------------------|
| Fabbricato civile abitazione ed annessi | 152              | € 163,12 | <b>€ 24.794,24</b> |

Il valore complessivo del bene viene calcolato in euro 25000,00 ma ad esso applico una riduzione pari al 20% in quanto l'accesso pedonale avviene tramite diritto di passaggio su altre corti oltre alla evidente perdita d'acqua piovana dal tetto del locale deposito. Determino quindi il valore del bene in complessivi euro 25000 – 20% = **20000,00 (euro ventimila/00)**. In tale riduzione è già compresa la detrazione per l'eventuale sanatoria della tettoia a copertura del terrazzo.

**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 ad euro 20,000,00 diconsi euro ventimila/00**.

**Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 20000,00 diconsi Euro ventimila/00**

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

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

Casale Monferrato, lì 03/10/2025

In fede

Brezza Geom. Andrea

 

