

## TRIBUNALE DI BIELLA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

## INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE

LOTTO TRE

**R.G.E. 71/2021 G.E.: Dott. Migliore Emanuele**

La presente relazione è inerente la rivalutazione del valore assegnato al lotto TRE alla luce della opponibilità del diritto di abitazione a favore della coniuge dell'esecutato e della rinuncia da parte del soggetto precedente intervenuto in relazione al bene facente parte del lotto numero TRE e così catastalmente censito: in comune di Biella NCT FG 32 PART. 82 are 00 ca 20;

Il bene oggetto di esecuzione pertanto è costituito da un appartamento sito al secondo piano di un edificio di civile abitazione costruito negli anni Sessanta, elevato a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano cantinato, sito in Biella, Salita Cappuccini n.6.

L'edificio risulta suddiviso in tre interni, che condividono, quali beni comuni non censibili: il cortile, il vano scala, l'atrio di ingresso al piano terreno. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è censito in NCEU al Foglio 32, Particella 81, Sub 6 ed è catastalmente composto da:

- - al piano secondo: soggiorno e pranzo con ingresso da vano scala comune, disimpegno, bagno, cucina, tre camere, tre balconi;
- - al piano terzo (sottotetto): soffitta
- - al piano cantinato: cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Rispetto alle planimetrie catastali depositate agli atti, al piano sottotetto non si riscontra corrispondenza con la suddivisione dei locali in soffitte distinte e con la relativa attribuzione delle stesse alle diverse unità abitative dei piani terreno, primo e secondo; l'intero piano, infatti, è stato

oggetto di ristrutturazione con ricavo di unità immobiliare indipendente, in uso alla famiglia del debitore.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile di cui fa parte il compendio pignorato insiste sul terreno censito in NCT al Foglio 32 Particella 81, i cui confini sono, da ovest in senso orario: la strada comunale Salita dei Cappuccini e le Particelle 77, 83, 84, 85, 82, 87, 86.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	99,00 mq	119,00 mq	1,00	119,00 mq	3,00 m	2
Balconi	7,20 mq	7,20 mq	0,25	1,80 mq	0,00 m	2
Cantina	5,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	2,55 m	S1
Soffitta	13,00 mq	16,00 mq	0,33	5,28 mq	1,70 m	3

**Totale superficie convenzionale: 127,48 mq**

**Incidenza condominiale: 10,00 %**

**Superficie convenzionale complessiva: 140,23 mq**

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche dell'immobile allegate alla presente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	81	6	1	A7	2	7	127 mq	1301,47 €	S1-2-3	0

### Corrispondenza catastale

Il locale indicato quale soffitta, al terzo piano, è nella realtà una camera civilizzata, facente parte di un'unica mansarda che occupa l'intero sottotetto, in uso all'esecutato e al suo nucleo familiare.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si trova in buono stato di conservazione.

## PARTI COMUNI

All'appartamento competono, in comproprietà con gli altri subalterni costituenti il fabbricato la proporzionale quota delle seguenti parti comuni:

- atrio al piano terreno;
- vano scala;
- porzione indivisa di cortile indicata in NCT al Foglio 32 Particella 82.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto presenta caratteristiche strutturali tipiche dell'epoca di costruzione dei primi anni Sessanta, con strutture verticali in muratura portante, volte in laterizio e solai in putrelle e voltini di laterizio, scala in muratura rivestita in marmo.

La copertura è in legno, con manto in tegole; le parti comuni sono tinteggiate ed in buono stato di conservazione.

Le facciate dell'edificio sono intonacate, in buono stato, tranne alcune porzioni che risultano parzialmente scrostate.

I locali cantina hanno altezza interna utile di m 2.55, le pareti sono intonacate ed imbiancate e le pavimentazioni sono in piastrelle tipo klinker.

L'appartamento, al secondo piano, ha un'altezza utile di m 3.00 ed è completato al terzo piano da una mansarda resa abitabile, **sebbene non autorizzata e non autorizzabile**, con locali di altezza media utile pari a m 1,90 circa; le pareti sono intonacate ed imbiancate, le finiture dei pavimenti sono in parte in legno, in parte in moquette e in parte in piastrelle di ceramica; le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in legno a vetro singolo, quasi tutti con persiane esterne in legno.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento è comune con l'unità immobiliare sita al primo piano, alimentato da caldaia murale a gas a condensazione situata al piano cantinato, impiegata anche per la produzione di acqua calda sanitaria; i radiatori sono in ghisa con tubazioni sotto traccia, dotati di valvole di termoregolazione; nella mansarda è presente l'impianto di condizionamento estivo; l'impianto idrosanitario, completo di adduzioni, scarichi e sanitari, è in normale stato di conservazione.

L'unità abitativa nel complesso è in buone condizioni, così come l'autorimessa.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

## VALORIZZAZIONE

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza alle risultanze degli accessi agli atti effettuati presso l'ufficio tecnico di Biella ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, nonché il consulto online dei dati OMI tenuto conto della categoria catastale assegnata all'immobile (Osservatorio Mercato Immobiliare - Zona B2 CENTRO STORICO - VILLE E VILLINI - primo semestre 2024) e Camera di Commercio di Biella (ZONA 2 VILLE E VILLINI di tipo recente), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU ha ritenuto di assumere il valore di €/m<sup>2</sup> 900 tale valorizzazione tiene conto dell'effettivo stato dell'immobile e della mancanza di ascensore di accesso al piano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota vendita	in	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-2-3	140,23 mq	900,00 €/mq	€ 126.207,00	100,00%		€ 126.207,00

Valore di stima:

€ 126.207,00

Valore di stima: € 126.207,00

### Deprezamenti

L'immobile oggetto di stima risulta gravato da una difformità relativa al piano soffitte nel quale l'esecutato ha ricavato sull'intera superficie un'ulteriore unità immobiliare attualmente occupata dallo stesso e dalla sua famiglia. La diversa destinazione d'uso dei locali posti al piano soffitte non risulta sanabile in quanto, come già accennato, i locali non presentano le altezze minime regolamentari.

Per la libera vendita dell'immobile sarà necessario procedere alla demolizione delle opere realizzate per la civilizzazione e alla ricostruzione delle tramezzature che suddividono i locali ad uso soffitta.

Trattandosi di locali contraddistinti da subalterni differenti ed afferenti a tre diverse unità immobiliari il sottoscritto ritiene che i costi debbano essere ripartiti tra le tre diverse unità immobiliari nella misura di 1/3.

La stima sommaria di tali costi ha portato ad un valore di 15000 € di cui 5000 € imputabili alla singola unità immobiliare.

## Diritto di Abitazione

Come precisato in premessa l'immobile oggetto di stima risulta gravato da diritto di abitazione in favore della \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* coniuge dell'esecutato \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\*, detto diritto derivante da atto notaio Carlo Scola di Biella in data 20/10/2016 e trascritto in data 08/11/2016

Il criterio di calcolo, si basa sulla determinazione del valore dell'usufrutto, attribuibile all'intestatario del diritto reale, rapportato alla durata di occupazione dell'immobile da parte dell'assegnatario del diritto di natura personale e risulta essere pari all'aspettativa di vita.

La \*\*\*\* **Omissis** \*\*\*\* è nata il 22/09/1958 e pertanto alla data della stesura della presente relazione (18/04/2024) essa ha 65 anni compiuti.

Il Ministero delle Finanze ha approvato la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo del diritto di usufrutto a vita e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio d'interesse legale del 2,50%

Dato il tasso di capitalizzazione del 2,50% il coefficiente in base all'età dell'avente diritto è pari a 25, di conseguenza la percentuale di usufrutto, uno e abitazione che si determina è, pertanto, del 50% (25 x 2,50%)

Determinando il valore del diritto di usufrutto in ragione della percentuale sopra calcolata, l'importo stimato ammonta a € 63.103,50= (€ 126.207,00 x 50%).

In definitiva quindi il valore dell'immobile può essere calcolato in € **53.103,50** come da tabella sottostante

Tipologia deprezzamento	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	€ 5.000,00
Diritto di abitazione	€ 63.103,50
<b>Totale valore immobile deprezzato</b>	<b>€ 58.103,50</b>

Con ossequio.

Biella, li 05/12/2024

Il CTU

Ing. Lorenzo Vercellotti



*Lorenzo Vercellotti*