TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ajmino Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 131/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AJMINO FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 370269

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 4
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 5
Consistenza 5
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 6
Precisazioni 7
Patti 7
Stato conservativo 7
Parti Comuni 7
Servitù, censo, livello, usi civici 7
Caratteristiche costruttive prevalenti 8
Stato di occupazione 8
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 9
Regolarità edilizia 9
Vincoli od oneri condominiali 10
Stima / Formazione lotti 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AJMINO FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 370269

INCARICO

In data 24/09/2024, il sottoscritto Geom. Ajmino Franco, con studio in Via Chiò, 15 - 13044 - Crescentino (VC), email fajmino@libero.it, PEC franco.ajmino@geopec.it, Tel. 0161 54 327, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - viale IV novembre 36, interno 45, piano 8/S1

DESCRIZIONE

Unità residenziale in Livorno Ferraris e a minor consistenza di edificio in tipologia condominiale elevato a otto piani ft, seminterrato e bassi fabbricati autorimesse in corte, denominato "Condominio San Lorenzo" e adibito residenza e locali commerciali/studio professionale articolate su due scale (civv. 34 e 36)poste in fregio al viale IV novembre. Lo stabile condominiale è posto in ambito prevalentemente residenziale, costituita da villette e condominii della fascia di espansione anni '60 delimitata dalla linea ferroviaria, collegata al centro cittadino anche dalla viabilità di viale IV novembre, al termine della quale e nei pressi della stazione ferroviaria si trova lo stabile.
Il Comune di Livorno Ferraris costituisce uno dei centri minori della cd Bassa Vercellese, con adeguati servizi - tra cui scuole fino alla media inferiore - e urbanizzazione secondaria, ben collegato alla viabilità generale (al vicino casello autostradale TO/MI di Cigliano) e al sistema ferroviario, in posizione geocentrica rispetto ai centri di Vercelli, Chivasso e Ivrea da cui dista poche decine di km; il comparto edilizio in cui è ubicato lo stabile è caratterizzato da ampi spazi pubblici adeguatamente illuminati, dotati di parcheggi e sottoservizi.
L'unità pignorata in oggetto, posta al piano 8° ft del vano scale al civ. 36 e da questo accessibile (anche tramite ascensore),
è costituita da:
ingresso e corridoio a disimpegno, tinello e cucina con affaccio su balcone verso corte (e verso l'area pubblica in fregio al sedime ferroviario), bagno e camera da letto con affaccio su balcone verso corte, soggiorno con affaccio sulla viabilità di viale IV novembre, ripostiglio; individuata con il n° 45 piano settimo (nota: 8° ft) nella planimetria all. L al Deposito Regolamento di Condominio rogito notaio VICARIO in Torino delli 21/06/1965 rep.71724/9482 trascritto a Vercelli il 05/5/1966 RP 1837;
la cantina pertinenziale al piano seminterrato è individuata con il n° 45 nella planimetria del piano cantine (nota: piano seminterrato) all. B al rogito di Deposito suddetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AJMINO FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 370269

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

In ordine alla disciplina IVA applicabile alle cessioni di fabbricati abitativi - quali definibili dalla descrizione che precede -, l'art. 10 c.1 n° 8-bis DPR 633/1972 prevede come "regime naturale" per le cessioni di tali beni l'esenzione da IVA, con le seguenti eccezioni: - cessioni effettuate da imprese di costruzioni entro 5 anni dall'ultimazione lavori - cessioni poste in essere anche successivamente dalle imprese di costruzioni, a condizione che il cedente abbia optato per l'imponibilità IVA nell'apposito atto, entrambi casi che non emergono dalla documentazione in atti e/o reperita dallo scrivente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - viale IV novembre 36, interno 45, piano 8/S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 resa a fascicolo in forma di relazione notarile a firma Notaio DRAGONE in Santhià risulta completa. Conformemente ai punti C. e E. del mandato si precisa che in riferimento all'immobile pignorato
- la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento
- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono stati indicati nella detta certificazione. Conformemente ai punti 2) e 7) del mandato, lo scrivente ha acquisito la scheda planimetrica catastale in atti nonchè l'estratto dal GeoPortale Catastale Agenzia Entrate evidenziante la porzione di mappa in cui l'immobile staggito è allocato.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Quanto al regime patrimoniale, atteso come non risulta il deposito agli atti del certificato di stato civile dell'esecutato a cura del creditore procedente, si è proceduto all' acquisizione del predetto documento (allegato), da cui risulta che il debitore esecutato è in STATO LIBERO; inoltre, nella nota di trascrizione dell'atto d'acquisto 2004 (allegata) non è indicato alcun regime patrimoniale e nel ventennio non risulta trascritta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AJMINO FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 370269

alcuna convenzione matrimoniale.

CONFINI

L'unità pignorata - individuata con il n° 45 piano settimo (nota: 8° ft) nella planimetria all. L al Deposito Regolamento di Condominio rogito notaio VICARIO in Torino delli 21/06/1965 rep.71724/9482 trascritto a Vercelli il 05/5/1966 RP 1837 -
confina a Est con unità 46; a Sud con salto su viabilità pubblica di viale IV novembre; a Ovest con unità vano scale condominiale e unità 44; a Nord con salto su area di corte condominiale;
la pertinenziale cantina - individuata con il n° 45 piano cantine (nota: seminterrato) nella planimetria allegato B al rogito suddetto -
confina con: corridoio condominiale, cantine 46 e 44, terrapieno condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	79,82 mq	1	79,82 mq	3,00 m	8
Cantina	0,00 mq	4,37 mq	0,20	0,87 mq	2,70 m	S1
Balcone scoperto	8,85 mq	8,85 mq	0,25	2,21 mq	0,00 m	8
			Totale superficie convenzionale:	**82,90 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**82,90 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'immobile oggetto della presente è stato pignorato per l'intero e così posto in vendita. La consistenza dell'immobile oggetto della presente è stata determinata rilevando in loco le dimensioni interne di ciascun vano; al sopralluogo non è stato possibile verificare le dimensioni della cantina causa l'impossibilità di accedere al piano seminterrato (cfr. verbale); in data 17/12/2024 si è acceduto al piano seminterrato individuando la posizione della cantina, senza tuttavia rilevarne le dimensioni causa le masserizie che ingombravano pressochè totalmente il locale.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **30/06/1987** al **25/02/2004**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 504, Part. 1427, Sub. 39 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AJMINO FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 370269

		Piano 7-S1
Dal **25/02/2004** al **29/06/2006**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 504, Part. 1427, Sub. 39 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Rendita € 374,43 Piano 7- S1
Dal **29/06/2006** al **22/07/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 63, Part. 974, Sub. 39 Categoria A2 Cl.1, Cons. 5 Superficie catastale 83 mq Rendita € 374,43 Piano 7- S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	63	974	39		A2	1	5	83 mq	374,43 €	7-S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
63	974				ente urbano					

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi, la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio redatta in data 11/06/1965 (allegata alla presente) e con quanto presente nell'atto di pignoramento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AJMINO FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 370269

PRECISAZIONI

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra i soggetti esecutati e i soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento. Dalla "cronistoria dati catastali" della presente, si evince come i dati catastali indicati in pignoramento CORRISPONDONO a quelli attuali, come più diffusamente rappresentato al punto stesso

PATTI

Dalla documentazione inserita a fascicolo e/o reperita dallo scrivente, non emergono patti in favore o a gravame sull'immobile pignorato, fatto salvo quanto indicato ai punti "parti comuni" e "servitù, etc." della presente.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza appare in mediocre stato d'uso, sull'intero prospetto Nord (verso corte) la vernice appare sbiadita e/o ammuffita, parapetti e intradosso dei balconi in analogo stato e con intonaci in parte sbreccati e sfarinati; viceversa atrio d'ingresso e vano scale in discreto stato d'uso.
L'unità pignorata è utilizzata ma appare anch'essa in mediocre stato d'uso quanto a pavimenti e rivestimenti (che peraltro risalgono, dall'aspetto, agli anni '60 del secolo scorso) ad esclusione del bagno, con aspetti scarsi per quanto attiene ai serramenti esterni e agli intonaci interni, di cui si nota una generale carenza di manutenzione ordinaria.

PARTI COMUNI

Nel rogito notaio VICARIO in Torino delli 21/06/1965 rep.71724/9482 trascritto a Vercelli il 05/5/1966 RP 1837 avente per oggetto il Deposito Regolamento di Condominio, agli artt. da 1 a 32 dell'all. M sono indicati i diritti di comproprietà, divieti, deroghe e servitù (di transito, di vincolo e altre) nonchè le quote di partecipazione alle spese generali, gestione ascensore e manutenzione ordinaria/gestione impianto termico del "Condominio San Lorenzo", di cui attribuite all'unità pignorata oggetto della presente - rispettivamente - mm 28, mm 63 e mc 195 .

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla documentazione inserita a fascicolo e/o consultata dallo scrivente non emergono a favore o a gravame sulle unità pignorate vincoli di censo, livello o usi civici, mentre nel rogito notaio VICARIO in Torino delli 21/06/1965 rep.71724/9482 trascritto a Vercelli il 05/5/1966 RP 1837 avente per oggetto il Deposito Regolamento di Condominio, agli artt. da 1 a 32 dell'all. M sono indicati diritti e servitù di transito, vincolo e altri a favore o a gravame sulle (47) unità costituenti il "Condominio San Lorenzo".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AJMINO FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 370269

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza possiede caratteristiche costruttive tipiche degli anni '60 del secolo scorso (infatti è stato costruito nel 1963) con struttura verticale in muratura di laterizio su intelaiatura in cca, solai in cca, finitura esterna ad intonaco e pannelli in marmo, rampe scale con pedate ed alzate in marmo, dotato di impianto ascensore e con impianto di riscaldamento centralizzato (ora dotato di contabilizzatori).
Nell'unità pignorata son presenti finiture di tipo medio commerciale risalenti all'epoca della costruzione quali pavimenti in marmo ad opus incertum ovvero in legno quadrotti, rivestimenti bagno in ceramica di qualità anch'essa commerciale ma di recente realizzazione; porte di passata con inserti in vetro; serramenti esterni in legno e vetro semplice con avvolgibili . Non è stato possibile verificare la rispondenza degli impianti alla Norma in quanto al sopralluogo non sono stati reperiti i relativi certificati di conformità; la stima costi di un loro eventuale reperimento e/o adeguamento dovrà essere svolta da un tecnico impiantista abilitato.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al sopralluogo l'immobile risultava occupato dal debitore esecutato **** Omissis **** nonchè dai familiari di questa meglio identificati dal Custode nel verbale di accesso redatto in data 15/10/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 25/02/2004 al 22/07/2024</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">rogito di trasferimento</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Lucia IPPOLITO</td><td>25/02/2004</td><td>54256</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>VERCELLI</td><td>03/03/2004</td><td>2209</td><td>1399</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AJMINO FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 370269

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 22/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
  Iscritto a Vercelli il 06/06/2024
  Reg. gen. 5068 - Reg. part. 580
  Quota: 1/1
  Importo: € 25.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 10.157,80
  Rogante: Tribunale di Vercelli
  Data: 17/04/2024

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Vercelli il 22/07/2024
  Reg. gen. 6603 - Reg. part. 5276
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato e il complesso di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulta allocato in zona TC2 del PRG vigente, ovvero" tessuto urbano con tipologia insediativa ad alta densità", normata dall'art. 40 delle NTA . Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, risulta inserito in Classe II (a basso rischio idrogeologico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AJMINO FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 370269

Dall'accesso atti all'archivio edilizio del Comune di Livorno Ferraris e dal fascicolo trasmesso allo scrivente dal Comune di di Livorno Ferraris in data 10/12/2024, emerge come il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulti edificato giusta lic. ed. (senza numero) – prat. edilizia 3/1963 del 08/02/1963 (allegata); la licenza di agibilità non risulta inserita nel fascicolo suddetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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.

Atteso come
ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'unità residenziale pignorata e l'assentito nel titolo edilizio di cui sopra, come meglio rappresentato al sub. 3) dell'Allegato grafico, in quanto: comparando le dimensioni assentite (quantomeno quelle indicate negli elaborati grafici) con le dimensioni interne dei vani principali l'unità (rilevate in loco e in modo puntuale), queste ultime NON DIFFERISCONO dall'assentito,
SI CONFERMA lo stato legittimo, ex Art. 9 bis c. 1-bis DPR 380/2001 TUE Edilizia (così come novellato dalla Legge 105/2024, già DL 69/2024 cd Salva Casa), dell'unità immobiliare staggita
PRECISANDO che NON si è dato luogo alla verifica di eventuali difformità sulle parti comuni del fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza stabile, in quanto queste non inficiano lo stato legittimo dell'unità considerata, ex art. 9 bis c. 1-ter DPR 380/2001 predetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.300,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.709,27

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AJMINO FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 370269

Dai prospetti - allegati - fornito dall'Amministratore del condominio, appare come
la quota dovuta
- per la gestione (precedente) a consuntivo 2023/2024 sia pari a € 1.266,87 e INSOLUTA,
le rate in acconto sulla quota dovuta
- per la gestione (in corso) a preventivo 2024/2025 e scadute alla data della presente, pari a € 442,40, siano tutt'ora INSOLUTE

e così per complessivi € 1.709,27.

In estensione, il saldo contabile sino alla gestione 2022/2023 sia pari a € 9.833,59.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Livorno Ferraris (VC) - viale IV novembre 36, interno 45, piano 8/S1
  Unità residenziale in Livorno Ferraris e a minor consistenza di edificio in tipologia condominiale elevato a otto piani ft, seminterrato e bassi fabbricati autorimesse in corte, denominato "Condominio San Lorenzo" e adibito residenza e locali commerciali/studio professionale articolate su due scale (civv. 34 e 36)poste in fregio al viale IV novembre. Lo stabile condominiale è posto in ambito prevalentemente residenziale, costituita da villette e condominii della fascia di espansione anni '60 delimitata dalla linea ferroviaria, collegata al centro cittadino anche dalla viabilità di viale IV novembre, al termine della quale e nei pressi della stazione ferroviaria si trova lo stabile. Il Comune di Livorno Ferraris costituisce uno dei centri minori della cd Bassa Vercellese, con adeguati servizi - tra cui scuole fino alla media inferiore - e urbanizzazione secondaria, ben collegato alla viabilità generale (al vicino casello autostradale TO/MI di Cigliano) e al sistema ferroviario, in posizione geocentrica rispetto ai centri di Vercelli, Chivasso e Ivrea da cui dista poche decine di km; il comparto edilizio in cui è ubicato lo stabile è caratterizzato da ampi spazi pubblici adeguatamente illuminati, dotati di parcheggi e sottoservizi. L'unità pignorata in oggetto, posta al piano 8° ft del vano scale al civ. 36 e da questo accessibile (anche tramite ascensore), è costituita da: ingresso e corridoio a disimpegno, tinello e cucina con affaccio su balcone verso corte (e verso l'area pubblica in fregio al sedime ferroviario), bagno e camera da letto con affaccio su balcone verso corte, soggiorno con affaccio sulla viabilità di viale IV novembre, ripostiglio; individuata con il n° 45 piano settimo (nota: 8° ft) nella planimetria all. L al Deposito Regolamento di Condominio rogito notaio VICARIO in Torino delli 21/06/1965 rep.71724/9482 trascritto a Vercelli il 05/5/1966 RP 1837; la cantina pertinenziale al piano seminterrato è individuata con il n° 45 nella planimetria del piano cantine (nota: piano seminterrato) all. B al rogito di Deposito suddetto.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 63, Part. 974, Sub. 39, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 63, Part. 974, Qualità ente urbano
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 27.688,60
  Il valore di mercato all'attualità del presente bene immobile è stato valutato applicando alla consistenza commerciale suindicata i valori desunti dall'analisi delle fonti e del mercato, metodologia prevista anche dalle linee guida per la valutazione immobiliare espressa dall'ABI. Quali beni comparativi con caratteristiche analoghe all'oggetto di stima, si è optato per l'individuazione di cd asking price (ovvero prezzi offerti sul mercato e oggetto di trattativa ma non di effettiva cessione) per beni similari ubicati in

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AJMINO FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 370269

particolare - come l'oggetto di stima - nei pressi della stazione ferroviaria, ovvero
- in viale IV novembre 31 (in fregio allo stabile in cui è ubicato l'oggetto di stima), nel condominio Galileo appartamento piano 1 con ascensore, 3 vani, cucinotta, ripostiglio, bagno, balconi su due affacci e cantina, riscaldamento contabilizzato, mq 85, discreto stato € 35.000,00
- in viale IV novembre 33 e nel condominio Galileo appartamento piano 1 con ascensore, 3 vani, cucinotta, ripostiglio, bagno, balconi su due affacci, autorimessa e cantina, riscaldamento contabilizzato, mq 91 da ristrutturare € 45.000,00;
considerato che l'unità è posta in vendita unitamente ad una autorimessa, il prezzo offerto è stato depurato del valore autorimessa, stimato sulla scorta dei valori (medi) tabellari OMI in € 5.000,00, e così per € 40.000,00
- in c.so L. Giordano 5 - ovvero lungo la viabilità parallela al viale IV novembre e alla medesima altezza - appartamento piano 1 con ascensore, 3 vani, cucinotta, ripostiglio, bagno, balconi su due affacci, cantina, riscaldamento contabilizzato, mq 78 ristrutturato € 39.000,00.
Si è conseguentemente pervenuto così al valore unitario di € 417,00/mq, valore in linea peraltro con il prezzo medio tabellare riscontrato per "unità residenziali abitabili" (deprezzato del 20% per lo stato qualitativo) pari a € 400,00/mq (fonte: Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli), ritenendo ricompreso in esso la trattabilità del prezzo, la data in cui si è formato e lo stato manutentivo dei beni comparativi suddetti.
Tuttavia, atteso come
- l'effetto negativo che nel 2024 il rallentamento della crescita economica ha avuto sulle domande di mutuo, con una diminuzione del 1% rispetto al dicembre 2023, ciò nonostante il cospicuo taglio dei tassi sui mutui (al 3,1%) e il loro conseguente minor costo (fonte: bollettino mensile ABI), trend che presuppone la necessità di un reddito medio/alto per accedere al mutuo e quindi l' esclusione dal novero i possibili acquirenti dei soggetti a bassa disponibilità economica (categoria questa a cui, per le proprie caratteristiche intrinseche, è votato il bene oggetto della presente)
- le particolari condizioni di vendita legate all'àmbito della procedura esecutiva,
si ritiene che questi ultimi aspetti contribuiscono ad un calo del potenziale valore di cessione dei beni stimati valutabile intorno nel 20% rispetto al valore unitario di € 417,00/mq derivante dagli asking price considerati, pervenendo così ad un valore unitario stimato in € 334,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Livorno Ferraris (VC) - viale IV novembre 36, interno 45, piano 8/S1	82,90 mq	334,00 €/mq	€ 27.688,60	100,00%	€ 27.688,60
				Valore di stima:	€ 27.688,60

Valore di stima: € 27.688,60

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	1709,27	€

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AJMINO FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 370269

Valore finale di stima: **€ 25.979,33**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Crescentino, li 22/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ajmino Franco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetria catastali in atti
- ✓ N° 1 Altri allegati - stato civile debitore esecutato
- ✓ N° 1 Altri allegati - elaborato grafico esplicativo
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura ipotecaria aggiornata
- ✓ N° 1 Altri allegati - situazione versamenti spese condominiali
- ✓ N° 1 Altri allegati - titolo edilizio prat.03-1963
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco dante causa
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota acquisto 1973
- ✓ N° 1 Altri allegati - nota acquisto 2004
- ✓ N° 1 Altri allegati - perizia redatta in versione privacy conforme alla direttiva 07/02/2008
- ✓ N° 1 Altri allegati - foglio riassuntivo identificativi lotto in formato .rtf

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: AJMINO FRANCO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 370269