

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

GIUDICE DELEGATO

CREDITORE PROCEDENTE

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO

CUSTODE



RGE 17/2025

DOTT.SSA Annalisa Fanini

Gardant Liberty Servicing Spa

Avv.ti Andrea Davide Arnaldi

Avv. Mattia Bazzano



Percorso file: Z:\LAVORO_CLIENTI\2025\2025161_esec\miei\perizia\stima_oscurata.odt
modello CTU_STIMA_1_08 - creato il 20/03/2019 - modificato in data 31/01/2025

Pag. 1 di pag. 13





PAGINA INTENZIONALMENTE BIANCA



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.....	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.....	10
3.10) Aggiornamento catastale.....	10
3.11) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento.....	10
3.13) 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.....	12
3.20) Occupazione del bene.....	12
3.21) Vincoli artistici o storici.....	12
3.22) Procedure espropriative.....	12
4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO.....	12
4.1) Rilevazione del dato immobiliare.....	12
4.2) Stima del valore del fabbricato.....	13
4.3) Stima delle detrazioni.....	13
5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA.....	13



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 28/04/2025 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 23/01/2025 emesso da Ufficiale Giudiziario di Vercelli e trascritto in data 14/02/2025 RG 708 RP 572; 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 risalgia 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 allegghi 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 nonché estratto di mappa;
- 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 23/09/1992)
- 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 a schiera di vecchio impianto posto nel concentrico del paese di Occimiano, sulla pubblica via Roma, costituito da un corpo di fabbrica tra altri, ovvero: piena proprietà del fabbricato sito in Occimiano, via Roma civico 11; catastalmente così identificato:

3.3.1) foglio di mappa 21, mappale 341 sub 2, categoria C/6 classe 2°, consistenza mq 20, superficie catastale totale 25 mq, rendita 56,81;

3.3.2) foglio di mappa 21 mappale 341 sub 3, categoria A/2 classe 1°, consistenza 8 vani, superficie catastale 213 mq, rendita 537,12;

3.4) Confini

I confini del complesso immobiliare sono i seguenti: a nord mappale 339, a est mappale 340 e 342, a sud mappale 469, a ovest mappale strada pubblica (via Roma);

3.5) vendita soggetta IVA

La vendita non è soggetta ad IVA in quanto l'immobile è pervenuto come acquisto privato ed il soggetto esecutato non è 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 mentre, dalla richiesta verbale effettuata al Tecnico Comunale e relativa risposta tramite PEC, in seguito è stato ristrutturato con Autorizzazione 12/1994 e Concessione 16/1995.

3.7) Estremi e conformità alle autorizzazioni edilizie

A seguito dell'esame delle ultime pratiche urbanistiche Autorizzazione 12/1994 e Concessione 16/1995 relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente e del loro confronto tra lo stato esistente, posso asserire che esistono difformità edilizie; lievi differenze all'interno dell'alloggio ristrutturato e riconducibili all'art. 34bis (tolleranze costruttive), differenze nella dimensione della porta finestra del balcone, differenze nella costruzione del bagno al primo e secondo piano; difformità non sanabile senza opere edilizie per quanto riguarda il recupero del sottotetto al piano secondo; difformità non sanabile per quanto riguarda la costruzione della tettoia tra la casa ed il garage. Non vi è pertanto conformità alle autorizzazioni edilizie.

3.8) Costi della sanatoria

La sanatoria delle opere abusive è possibile solamente per le opere eseguite a seguito di Concessione 16/1995 e, per poterla attuare, è necessario un rilievo accurato di tutto l'immobile nonché la redazione di una SCIA in sanatoria sia per le difformità delle aperture esterne che per le difformità interne; il costo della sanatoria per quanto attiene ai diritti comunali sarà di circa 1000,00 euro mentre per quanto riguarda la pratica professionale sarà di circa 2500 euro cassa ed IVA compresa.

Il locale sottotetto al momento è utilizzato come monolocale, con presenza di cucina, letto e bagno; tale destinazione non è però compatibile con la normativa urbanistica in quanto mancano le altezze minime nonché la superficie minima (28mq) degli ambienti ed anche i rapporti aeroilluminanti; tale camera deve quindi di fatto essere considerata come un sottotetto con bagno.

Per quanto riguarda la tettoia in materiale traslucido e tamponatura con serramento in

alluminio e vetro posta tra la casa ed il garage, essa limita l'areazione e l'illuminazione delle camere che su di esse si affacciano; per tale motivo, così come è stata costruita, non può sussistere e quindi non può essere sanata anche se, probabilmente, con una diversa conformazione di costruzione e materiali potrebbe essere mantenuta; salvo più approfondito studio e confronto con il tecnico comunale, cosa che esula dall'incarico ricevuto.

3.9) Strumento urbanistico comunale

Al momento è vigente il PRGC variante 1/2016 del PRGI approvato con DCU 09 del 01/10/2012; il fabbricato in oggetto è in area di centro storico, zona di tipo A.

3.10) Aggiornamento catastale

Il fabbricato è perfettamente rappresentato nella dichiarazione catastale in quanto la stessa è stata redatta ex-novo in attuazione del presente incarico.

3.11) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento

3.12) Al momento del pignoramento i beni erano in proprietà a: [REDACTED]
[REDACTED], Proprietà per 1000/1000

3.13) Provenienza immobili (ventennale)

L'immobile è pervenuto a parte eseguita mediante:

3.14) per la quota di $\frac{1}{2}$, in data 20/11/2001 da [REDACTED] per $\frac{1}{2}$ mediante atto Notaio Oppezzo rep. 44337 del 20/11/2001, trascritto a Casale Monferrato RG 6163 del 18/12/2001

3.15) per la quota di $\frac{1}{2}$ in data 27/08/1992 da [REDACTED]
[REDACTED], atto Notaio Oppezzo rep. 20872 del 27/08/1992, trascritto a Casale Monferrato RG 5110 del 23/09/1992.

3.16) Formalità, vincoli, oneri anche condominiali che resteranno a carico dell'acquirente

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

3.17) Formalità non opponibili all'acquirente

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

3.17.1) ISCRIZIONE CONTRO del 07/11/2006 - Registro Particolare 1274 Registro Generale 6470, Pubblico ufficiale CAGNACCI MASSIMO Repertorio 18185/5484 del 30/10/2006;

3.17.2) TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2016 - Registro Particolare 2103 Registro Generale 2777 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERCELLI Repertorio 1359 del 21/04/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (in realtà è già stato dato ordine di cancellazione a seguito di procedimento 98/2016 dichiarato estinto in data 19/11/2019 ma alla data odierna ancora presente in visura);

3.17.3) TRASCRIZIONE CONTRO del 14/02/2025 - Registro Particolare 572 Registro Generale 708 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VERCELLI Repertorio 100/2025 del 23/01/2025 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.18) Descrizione del bene

Il complesso immobiliare è sito in comune di Occimiano, via Roma 11 ed è situato nel centro

storico del paese; trattasi di fabbricato a schiera di antica formazione posto nel concentrico del paese derivante dalla ristrutturazione di parte di casa già originariamente di civile abitazione e di altra parte precedentemente adibita a fienile.

Il fabbricato è dotato di corte recintata ed esclusiva ma in realtà non è stato rinvenuto alcun atto di divisione e assegnazione della corte; tale corte insiste infatti sul mappale 340 che dall'origine dell'impianto e successiva conservazione del Catasto (anno 1933 circa) ad oggi è tuttora catastalmente censito alla partita speciale 2 (accessori comuni ad enti rurali o ad enti rurali ed urbani) e regolarmente presente in visura con annotazione: **COMUNE AL NUM 337 FOG 21 ED A ENTI URBANI FOG 21**; in nessun atto notarile si menziona la proprietà di parte del mappale 340; il possesso di questa porzione di cortile è comunque incontestato in quanto tale corte è cintata con muricciolo e soprastante rete metallica con cancello di accesso pedonale/carrabile; inoltre tutto il mappale 340 è stato suddiviso e spartito tra i fabbricati frontisti, oltre ad una strada centrale di smistamento tra i vari lotti, segno inequivocabile della volontà di tutti i frontisti comproprietari di suddivisione della corte comune. Inoltre, dalle fotografie allegate alla pratica edilizia dell'anno 1994/95 è chiaramente evidente che la suddivisione era già stata posta in essere, in quanto era già presente la recinzione di delimitazione; quindi sono ampiamente trascorsi i tempi per l'usucapione a seguito del possesso pacifico, pubblico, continuato ed ininterrotto; rimane in ogni caso l'onere di procedere all'acquisto mediante frazionamento e successiva assegnazione mediante atto notarile oppure per usucapione; onere che stimo in euro 7000,00 complessivi.

Il fabbricato ha accesso pedonale da via Roma civico 11 mentre il carrabile avviene tramite un accesso comune (presumibilmente 13 ma in realtà senza civico) passando sotto ad un voltone da via Roma e quindi tramite corta strada privata in condivisione con altri e da qui al cancello di entrata nella summenzionata corte. Il fabbricato esternamente si presenta tinteggiato ed in buone condizioni di manutenzione; è composto al piano terra da 2 camere ed un bagno, una tettoia chiusa esterna, un garage ed un cortile; il piano interrato è parzialmente cantinato mentre al primo piano vi è una cucina, un bagno ed una camera da letto; al secondo piano una camera mansardata con bagno (privo di antibagno). I serramenti sono in legno con vetro camera, tutti i pavimenti (anche quelli di cantina e sottotetto) sono in ceramica così come i rivestimenti dei bagni; riscaldamento a termosifoni.

La scala di salita ai piani è di uso comune con altra proprietà confinante (mappale 339) già dall'impianto del catasto (primi del '900) e sicuramente derivante da divisione molto risalente nel tempo (probabilmente anteriore al 1900). Sicuramente il fabbricato (attuali mappali 339 e 341) era nato come un unico fabbricato e poi, a seguito di una divisione tra fratelli avvenuta moltissimi anni fa, la linea di divisione tra le proprietà è stata fatta passare esattamente al centro della scala, con il risultato che la rampa destra è di un proprietario mentre la rampa sinistra è di un altro proprietario; in questa maniera si otteneva il reciproco passaggio ma anche una fonte di continui litigi; ed infatti anche il tetto a vista posto alla cima della scala è costruito in 2 maniere diverse. La scala è quindi di due proprietà diverse ma di uso comune,

cosa che limita fortemente la commerciabilità dell'immobile.

3.19) Vendita in uno o più lotti

Non è conveniente vendere le porzioni di unità immobiliari separatamente in quanto formano un insieme organico.

3.20) Occupazione del bene

Il bene risulta occupato da persone e cose, ovvero dalla proprietaria e dal mobilio a Lei appartenente.

3.21) 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.

3.22) 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 01/09/2025 per immobili similari e ricadenti sul foglio di mappa 21 (centro storico di Occimiano). Dopo aver visionato gli ultimi 7 titoli ed averne trovati 5 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 ragguagliata	Valore a mq
3394	2825	04/07/25	21	45	A/4	€ 16.000,00	112	€ 142,86
3521	2935	10/07/25	21	198	A/2	€ 40.000,00	181	€ 220,99
3521	2935	10/07/25	21	435	A/4	€ 27.000,00	146	€ 184,93
3857	3220	21/12/21	21	265	A/4	€ 25.000,00	121	€ 206,61
4023	3365	01/08/25	21	403	A/3	€ 65.000,00	163	€ 398,77

Trascriz. RG	Trascriz. RP	Data trascriz.	Foglio	Mappale	Cat. Catastale	Valore indicato	Superficie catastale ragguagliata	Valore a mq
Prezzo medio						€ 173.000,00	723	€ 239,28

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 pressochè simile.

4.2) Stima del valore del fabbricato

Per l'immobile oggetto di stima posso quindi compilare la seguente tabella riepilogativa, sulla base dei valori tipici precedentemente desunti:

Fabbricato da stimare	SUPERFICIE LORDA	€/mq	VALORE STIMATO
Fabbricato civile abitazione ed annessi	209	€ 239,28	€ 50.009,52
Autorimessa	25	€ 100,00	€ 2.500,00
Totale			€ 52.509,52

Determino quindi il valore arrotondato complessivo del bene in **EURO 52500,00 (cinquantaduemilacinquecento/00)**;

4.3) Stima delle detrazioni

Dal valore sopra determinato è però necessario effettuare delle detrazioni;

4.3.1) costi di sanatoria: complessivamente determinati in euro 3500,00

4.3.2) detrazione per assegnazione/usucapione corte: euro 7000,00

4.3.3) detrazione per scala in comproprietà (circa 30% del valore iniziale)

complessivamente: 3500+7000+15000 = 25500,00

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 al valore di mercato decurtato dei costi di sanatoria, usucapione e deprezzamento per scala comune, ovvero euro: 52500 - 25500 = euro 27000,00** dicansi euro ventisettemila/00.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 27000,00 dicansi Euro ventisettemila/00

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

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

Casale Monferrato, lì 02/09/2025

In fede

Brezza Geom. Andrea

