

STUDIOBREZZA

di Andrea Brezza - geometra

via Luigi Canina 15 - 15033 Casale Monferrato - Al

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 201/2024

DOTT.SSA Annalisa Fanini

INTESA SAN PAOLO

Avv. Roberto Cavallone

Avv. Giampiero Aceto



Percorso file: Z:\LAVORO_CLIENTI\2025\2025139_esec\mie\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 esecutato.....	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.....	9
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.....	11
3.20) Occupazione del bene.....	11
3.21) Vincoli artistici o storici.....	11
3.22) Procedure espropriative.....	11
4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO.....	11
4.1) Rilevazione del dato immobiliare.....	12
4.2) Ricerca dei valori comparabili.....	12
4.3) Stima del valore di mercato.....	12
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 14/03/2025 e relativo giuramento dell'esperto in data 15/03/2025

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 23/12/2024 emesso da UNEP Tribunale di Vercelli e trascritto in data 08/01/2025 RG 54 RP 50; 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 BRZNDR63B12B885M, 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

ASTE GIUDIZIARIE®

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) allegghi 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 18/06/2004)
- 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 piccolo fabbricato indipendente sito nella frazione San Desiderio di Calliano (AT), catastalmente identificato come segue: Foglio 9 mappale 146 categoria A/4 classe 3 vani 6,0 superficie catastale totale 104 mq ed escluse

aree scoperte 102mq, rendita euro 223,11, via Bricco 12 piani S1, T, 1.

3.4) Confini

I confini del complesso immobiliare sono i seguenti:

a nord mappali 120 e 117, ad est mappale 118, a sud mappale 231 e 230, ad ovest mappali 230, 137 e 120.

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, presumibilmente a fine 1800; dalla richiesta verbale effettuata al Tecnico Comunale e relativa ricerca effettuata, è emerso che è stato ristrutturato con provvedimenti urbanistici DIA prot. 1203 del 22/05/1998 e 2004 del 17/09/1998.

3.7) Estremi e conformità alle autorizzazioni edilizie

A seguito dell'esame delle ultime pratiche urbanistiche DIA prot. 1203 del 22/05/1998 e DIA prot. 2004 del 17/09/1998 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ed al loro confronto con lo stato esistente, posso asserire che esistono lievi differenze nella misura degli ambienti dell'alloggio; tali differenze sono comunque rientranti nell'art. 34bis comma 2 del DPR 380/2001 tolleranze costruttive. Al contrario, non è stato costruito l'antibagno del piano terra; tale abuso **non è sanabile** a norma Decreto Ministeriale Sanità del 05/07/1975 e sarà pertanto necessario costruire idoneo antibagno al fine di riportare l'immobile a norma di Legge.

Non vi è pertanto conformità alle autorizzazioni edilizie e neppure alla planimetria catastale.

3.8) Costi della sanatoria

La sanatoria delle opere abusive **non** è possibile; al piano terra sarà pertanto necessario costruire un adeguato vano antibagno, restringendo leggermente il locale soggiorno; il costo di tali lavori, eseguibili in cartongesso, comprensivi di impianto luce, porta, tinteggiatura, è stimabile in euro 3500,00 (tremilacinquecento/00) oltre ad euro 3000,00 (tremila/00) per oneri professionali, bolli, spese varie; e così complessivamente euro 6500,00 (seimilacinquecento/00)

3.9) Strumento urbanistico comunale

Il Comune di Calliano è dotato di P.R.G., redatto ai sensi del titolo III della L.R. n.ro 56/77 e s.m.i., approvato dalla Giunta Regionale con provvedimento n.ro 51-38635 in data 13.11.1984, al quale si sono susseguite sette varianti strutturali di cui l'ultima, in ordine temporale, è stata approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n.ro 50-9376 in data 01.08.2008; il fabbricato è sito in area residenziale – Area di ristrutturazione e riordino

3.10) Aggiornamento catastale

Il fabbricato non è perfettamente rappresentato nella dichiarazione catastale, ovvero è

disegnato un antibagno che in realtà non è stato costruito; 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; sarà comunque necessario procedere al suo riaccatastamento ma tale pratica potrà essere eseguita dopo i lavori di creazione dell'antibagno ed il suo costo è già compreso all'interno di quello degli oneri professionali.

3.11) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento

3.12) Al momento del pignoramento i beni erano in proprietà a [REDACTED] proprietario per 1/1.

3.13) Provenienza immobili (ventennale)

L'immobile è pervenuto a parte eseguita mediante:

3.14) in data 07/03/2008 acquisto da [REDACTED] mediante atto Notaio Anna Maria Prima rep. 83766 trascrizione del 17/03/2008 RG 1694 RP 1192;

3.15) 18/06/2004 acquisto da [REDACTED] mediante atto notaio Giorgio Gili rep. 17257 trascrizione del 14/07/2004 RG 4438 RP 3104

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 del 07/08/2012 - Registro Particolare 411 Registro Generale 3509 Pubblico ufficiale PRIMA ANNA MARIA Repertorio 86151/9369 del 27/07/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

3.17.2) TRASCRIZIONE del 08/01/2025 - Registro Particolare 50 Registro Generale 54 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VERCELLI Repertorio 3052 del 23/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.18) Descrizione del bene

L'immobile è un fabbricato indipendente su due livelli fuori terra oltre a relativa tavernetta al piano interrato, corte e tettoia esterna. Costruito presumibilmente verso la fine del 1800, è stato fortemente ristrutturato negli anni 1998/99. Dalla strada pubblica asfaltata (via Bricco) si svolta su una corta strada privata (di altri fondi) inghiaia a servizio anche di altre proprietà e da qui, tramite cancello pedonale e carraio, si accede alla corte del fabbricato. Dalla corte si accede ad una tettoia chiusa su tre lati con vecchia muratura in mattoni pieni, tetto in legno e copertura in lastre onduline grigie; non è dato sapere se si tratta di cemento amianto anche se le buone condizioni di manutenzione e la recente fattura sembrerebbero escluderlo. Sempre dalla corte (pavimentata con autobloccanti) si accede tramite una corta scala in muratura al piano interrato (ex cantina) ora adibito a tavernetta, con volta a botte in

mattoni a vista, pavimento in cotto, impianto elettrico. Il piano terra del fabbricato è invece un unico locale adibito a soggiorno con angolo cottura, un ripostiglio ed un piccolo bagno privo di antibagno nonché ripida scala a vista in ferro e legno per la salita al piano superiore; ha solaio piano presumibilmente in cemento armato. Al primo piano vi sono un piccolo disimpegno all'arrivo della scala, due camere da letto (una matrimoniale ed una singola) ed un bagno; le due camere da letto hanno accesso sul balcone tramite porta finestra ma sono dotate anche di lucernario con apertura a vasistas mentre il bagno è dotato solamente di lucernario ed un piccolo finestrotto affacciatisi sul retro della casa verso un piccolo distacco tra fabbricati. La facciata principale risulta tinteggiata mentre, in senso antiorario, le due facciate laterali risultano in aderenza ad altri fabbricati (quello di sinistra è un rudere) mentre sulla facciata posteriore vi è un piccolo distacco (circa 50 centimetri) da altro fabbricato. L'orientamento del fabbricato è a nord ed i confini catastali, nella zona dell'ingresso alla corte, non corrispondono con lo stato di fatto che sembra aver occupato una piccola porzione di terreno del vicino; tale porzione è comunque cintata con muretto in cemento e soprastante rete metallica motivo per il quale ritengo che il possesso sia pacifico ed incontrastato almeno ventennale. La casa di civile abitazione ha il tetto di recente fattura in legno con travi a vista, serramenti in legno con vetro doppio, riscaldamento a gas tramite caldaia murale stagna posta nel ripostiglio del piano terra e radiatori in alluminio; i pavimenti sono in ceramica di buona fattura così come i bagni, le porte interne sono recenti e di ottima fattura. Impianto elettrico sotto traccia di recente fattura e completo di antenna televisiva.

3.19) Vendita in uno o più lotti

La vendita deve avvenire in unico blocco.

3.20) Occupazione del bene

Il bene risulta libero da persone ma occupato da cose.

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

L'immobile in oggetto ha le seguenti superfici:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	Coefficiente catastale DPR138/98	Superficie catastale
PIANO INTERRATO (TAVERNETTA)	33	47	0,25	11,75
PIANO TERRA	36	47	1	47,00
PIANO PRIMO	37	47	1	47,00
TETTOIA ESTERNA	15	17	0,25	4,25
CORTE RECINTATA		51	0,1	5,10
TERRAZZO		7	0,3	2,10
TOTALE	121			117,20

4.2) Ricerca dei valori comparabili

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 01/01/2022 alla data odierna per immobili simili e ricadenti sul foglio di mappa 9 (fraz. San Desiderio di Calliano). Dopo aver visionato i 5 titoli rinvenuti nel periodo ed averne trovati 3 interessanti per 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
892	713	24/02/25	9	87	A/2	€ 90.000,00	225	€ 400,00
3778	3129	11/07/23	9	237	A/3	€ 58.000,00	189	€ 306,88
347	302	20/01/23	9	170	A/3	€ 48.000,00	155	€ 309,68
								€ 0,00
Prezzo medio						€ 196.000,00	569	€ 344,46

Dall'esame della tabella sopra scritta è evidente un prezzo medio alquanto basso e, anche eliminando il valore massimo, il valore si abbassa a soli 310 €/mq circa

4.3) 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 IN OGGETTO	SUPERFICIE LORDA CATASTALE	€/mq	VALORE STIMATO
Fabbricato civile abitazione ed annessi	117	€ 344,46	€ 40.301,82

Determino quindi il valore complessivo del bene in EURO 40500,00
(QUARANTAMILACINQUECENTO/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 e relative spese professionali, ovvero euro: 40500,00 – 6500,00 = EURO 34000,00** diconsi euro **trentaquattromila/00**.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 34000,00 diconsi Euro trentaquattromila/00

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

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

Casale Monferrato, lì 04 luglio 2025

In fede

Brezza Geom. Andrea


