

# TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ajmino Franco, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## 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
Riserve e particolarità da segnalare .....	13

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



In data 09/05/2024, 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 18/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - corso Vercelli 8, interno A, piano 5

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
DESCRIZIONE

In Comune di Borgosesia - uno dei Comuni maggiori della Valsesia, dotato dei servizi commerciali e non e delle infrastrutture scolastiche sia di base che superiori, nonché di comunicazioni sia stradali che ferroviarie e, non ultimo, di un complesso ospedaliero (SS Pietro e Paolo) dotato di quasi tutte le specialità cliniche,

nella fascia edificata di prima espansione contigua al centro storico posta in prossimità del ponte di Aranco e degli esercizi commerciali presenti nel Comune, dei servizi comunali, con agevole viabilità e ampiamente dotata di parcheggi pubblici nonché di aree verdi pubbliche, e

nell'edificio in tipologia condominiale elevato a nove piani ft e due piani seminterrati denominato "Condominio MULINO", adibito a residenza e locali commerciali/studio professionale, articolato su un unico accesso dalla viabilità pubblica di Corso Vercelli tramediante l'atrio d'ingresso del "Condominio Sesia" posto al civ. 8, successivo corridoio d'accesso a vano scale/ascensore esclusivo del cond. Mulino, al cui piano 5° (6°ft) sono posti i beni pignorati costituiti da

- unità residenziale accessibile dal vano scale e dall'impianto ascensore, individuata con la lettera A e velatura arancione nella planimetria allegato R al rogito di vendita e costituzione di condominio notaio PISAPIA rep 9501 in data 22/06/1958 trascritto a Varallo il 18/07/1958 RP 109 (titolo allegato alla presente)

composta da: ingresso e corridoio a disimpegno, tinello e cucina con affaccio su ampio balcone verso il Corso Vercelli e il ponte di Aranco sul fiume Sesia, soggiorno e camera da letto con balcone in affaccio verso corte, altra camera da letto e un bagno entrambi con affaccio su Corso Vercelli;

l'accessorio cantina è posto al 2° piano seminterrato e individuata con il n° 16 nella planimetria allegato C al rogito suddetto (planimetria inserita nell'allegato grafico dimostrativo) ma con il n° 33 nella planimetria catastale (cfr. punto Riserve della presente)

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 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.

## ASTE GIUDIZIARIE LOTTO UNICO

ASTE GIUDIZIARIE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - corso Vercelli 8, interno A, piano 5

### 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 CAPPIELLO in Borgomanero 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.

E' stato inoltre acquisita la visura catastale storica aggiornata evidenziante le variazioni di cui l'immobile staggito è stato oggetto.

### 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 precedente, si è proceduto all' acquisizione del predetto documento

(allegato), da cui risulta che il debitore esecutato è in STATO LIBERO.

## CONFINI

L'unità pignorata - individuata con la lettera A e velatura arancione nella planimetria allegato R al predetto rogito notaio PISAPIA in data 22/06/1958 - confina a Est con ragioni del condominio Sesia al mapp. 849 del Fg 82 Catasto terreni; a Sud con salto su area scoperta al mapp. 2 del Fg 82 Catasto terreni, vano scale condominiale e unità in proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa; a Ovest con unità in proprietà a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* o aventi causa; a Nord con salto su area condominiale e Corso Vercelli; la pertinenziale cantina - individuata con il n° 16 nella planimetria allegato C al rogito suddetto, ma con il n° 33 nella planimetria catastale (cfr. punto Riserve della presente) - confina con: corridoio condominiale cantine a due lati; cantina 32; cantine 9, 11 e 12.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	0,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	3,00 m	6
Balcone scoperto	13,40 mq	13,40 mq	0,25	3,35 mq	0,00 m	6
Cantina	0,00 mq	5,10 mq	0,20	1,02 mq	2,50 m	interrato 2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>98,37 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>98,37 mq</b>		

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 dei vani principali.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 12/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. D3, Part. 1, Sub. 19 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 619,75 Piano 5-S2
Dal 12/02/1993 al 25/05/2011	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 526, Part. 1, Sub. 19

		Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 619,75 Piano 5-S2
Dal 25/05/2011 al 11/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 82, Part. 1, Sub. 16 Categoria A2 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 619,75 Piano 5-S2

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
	82	1	16		A2	2	6	104 mq	619,75 €	5-S2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
82	1				Ente Urbano						

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

ESISTE corrispondenza con quanto presente nell'atto di pignoramento mentre

NON ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria in essere presso il database dell'Agenzia Entrate Territorio - redatta in data 20/11/1962 ed allegata alla presente -, ovvero:

- la porta d'accesso alla cucina è stata realizzata sul setto divisorio tra questa e il tinello, anzichè tra questa e il corridoio di disimpegno
- il setto divisorio tra la cucina e il tinello è stata traslata verso quest'ultimo di circa m 0,40, ampliando così la cucina a scapito del tinello.

Anche se trattasi di minime variazioni, in conformità al Decreto-legge del 31 maggio 2010 n. 78-Art. 19 (Aggiornamento del catasto), è necessaria depositare la procedura di aggiornamento DOCFA, i cui i costi sono

stimabili ex art. 1 comma 336 Legge 311/2004 e DL 262/2006 in € 734,00 oltre IVA e CI € 206,24 e diritti DOCFA € 50,00, per complessivi € 990,24. Trattandosi - appunto - di minime variazioni che non incidono sull'identificazione catastale dell'unità pignorata, si ritiene interesse della Procedura porre a carico dell'aggiudicatario tali incombenze deducendone i costi dal valore stimato nelle presente.

## PRECISAZIONI

Dalla documentazione depositata a fascicolo, si evince come VI SIA CONGRUITA' tra i soggetti eseguiti 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, con la vernice sulle lesene intonacate molto sbiadita, gli intonaci all'intradosso balconi sfarinato (con evidenti problemi di impermeabilità dei pavimenti in clinker), le ringhiere e le vaschette porta vasi in ferro con ruggine estesa.

L'unità pignorata è utilizzata ma appare anch'essa in mediocre stato d'uso quanto a pavimenti e rivestimenti (ad esclusione della porzione in legno, a listoncini di buona qualità e ben conservato), con aspetti scarsi per quanto attiene ai serramenti esterni, agli accessori bagno (il bidet è stato rimosso e non sostituito), all'impianto ACS (con perdite dalle tubazioni del boiler) e agli elementi radianti (di cui uno rimosso nella camera da letto più piccola); si nota inoltre una generale carenza di manutenzione ordinaria, pulizia compresa.

## PARTI COMUNI

Nel rogito di provenienza PISAPIA del 22/06/1958 rep 9501 trascritto a Varallo il 18/07/1958 RP 109 (allegato alla presente e già in precedenza citato) è stata attribuita alle unità pignorate una quota delle parti comuni condominiali pari a mm 36,048, mentre - al capo VII - è stato fatto specifico rinvio al Regolamento di condominio allegato Z al rogito suddetto e alle tabelle ivi accluse per la ripartizione delle spese generali, riscaldamento e ascensore.

## 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 di provenienza PISAPIA del 22/06/1958 rep 9501 trascritto a Varallo il 18/07/1958 RP 109 (allegato alla presente e già in precedenza citato) sono state previste servitù e riserve di cui ai capi II, III, IV e XII dello stesso;

inoltre

nei successivi rogiti Pisapia 10/01/1959 trascritto il 03/11/1959 rp 181 e Pisapia 29/03/1966 trascritto il 21/04/1966 rp 97, sono state costituite/permutate servitù tra i condòmini del cond. MULINO e tra questo e il cond. SESIA.

## 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 ultimato a dicembre 1959) con struttura verticale in muratura di laterizio su intelaiatura in cca, solai in cca, finitura in intonaco con lesene in laterizio a vista, rampe scale rivestite in marmo, dotato di impianto ascensore e con impianto di riscaldamento centralizzato 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 a listoncini (di buona qualità e ben conservato), rivestimenti bagno in ceramica di qualità anch'essa commerciale (all'epoca, anche se ormai datati) e pavimento in marmo nero screziato; porte di passata con inserti in vetro; serramenti esterni in legno e vetro semplice con avvolgibili in pvc.

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 \*\*\*\*.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/10/1989 al 11/03/2024	**** Omissis ****	scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo	26/10/1989	23483	

	CORTESE			
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	VERCELLI	20/11/1989	8576	6514
	<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
  - La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
  - La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 08/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

##### Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**  
 Trascritto a Vercelli il 11/03/2024  
 Reg. gen. 2208 - Reg. part. 1741  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura

#### NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulta allocato in area residenziale B1 del PRG vigente (allegato Estratto cartografia PRG) , ovvero "residenziali insediati in corso" normato dall'art. 10 delle NTA (usi residenziali). Quanto agli aspetti idrogeologici ex Circ. P.G.R. Piemonte 7Lap, si allega estratto dalla Tav. 1 C2 3 - vincoli e e relativa Tavola sinottica.

#### 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 risulta agibile.

Dall'archivio edilizio del Comune di Borgosesia emerge come il fabbricato condominiale di cui l'unità pignorata è minor consistenza risulta edificato giusta licenza edilizia (nulla osta) n° 13394 rilasciata in data 25/09/1958 pratica edilizia 65/1958). Abitabilità rilasciata in data 03/05/1960 certificato n° 365) specificatamente per l'unità al 5° piano in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Atteso come

1) NON 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. 4) dell'Allegato grafico, in quanto: dalla comparazione delle dimensioni generali dell'unità (le cui dimensioni interne dei vani principali sono state rilevate in loco) DIFFERISCONO, sia pure in misura ridotta, dall'assentito;

2) NON ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'unità residenziale pignorata e l'assentito nel titolo edilizio di cui sopra, come meglio rappresentato all'Allegato grafico dimostrativo al punto 4), in quanto: dalla comparazione emerge che

- la porta d'accesso alla cucina è stata realizzata sul setto divisorio tra questa e il tinello, anziché tra questa e il corridoio di disimpegno

- il setto divisorio tra la cucina e il tinello è stata traslata verso quest'ultimo di circa m 0,40, ampliando così la cucina a scapito del tinello

tuttavia, nel rappresentare che

- quanto alle difformità riscontrate al punto 1), esse RIENTRANO nell'ambito delle TOLLERANZE COSTRUTTIVE applicabili all'unità de quo (pari al 5% ex art. 34 bis c. 1 bis e 1 ter DPR 380/2001 TUE Edilizia, così come novellato dalla Legge 105/2024, già DL 69/2024 cd Salva Casa)

- quanto alle difformità riscontrate al punto 2), esse RIENTRANO nell'ambito delle TOLLERANZE ESECUTIVE ex art. 34 bis c. 2 DPR 380/2001 predetto ("irregolarità esecutive di muri esterni ed interni.....", purchè riferibili ante 24/5/2024, ovvero il caso de quo)

SI CONFERMA lo stato legittimo, ex Art. 9 bis c. 1-bis DPR 380/2001 predetto, dell'unità immobiliare staggita precisando che NON si è dato luogo alla verifica delle ulteriori dimensioni dello stabile, in quanto eventuali difformità delle stesse non inficiano lo stato legittimo dell'unità considerata - e viceversa - ex art. 9 bis c. 1 ter DPR 380/2001 predetto.

Quanto agli impianti, si rinvia al punto "Caratteristiche costruttive.." della presente.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 8.962,44

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.271,55

Dal prospetto - allegato - fornito dall'Amministratore del condominio MULINO, appare come al 21/10/2024  
- la quota dovuta per la gestione a consuntivo 2022/2023 sia tutt'ora INSOLUTA e pari a € 6.622,44  
- le rate in acconto sul preventivo 2023/2024 a scadenza 01/08/2024 siano tutt'ora PARTE INSOLUTE e pari a € 2.340,00  
- le rate in acconto sul preventivo spese straordinarie 2023 a scadenza 15/06/2024 siano tutt'ora INSOLUTE e pari a € 1.271,55,  
così per complessivi € 10.233,99.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Borgosesia (VC) - corso Vercelli 8, interno A, piano 5  
In Comune di Borgosesia - uno dei Comuni maggiori della Valsesia, dotato dei servizi commerciali e non e delle infrastrutture scolastiche sia di base che superiori, nonché di comunicazioni sia stradali che ferroviarie e, non ultimo, di un complesso ospedaliero (SS Pietro e Paolo) dotato di quasi tutte le specialità cliniche, nella fascia edificata di prima espansione contigua al centro storico posta in prossimità del ponte di Aranco e degli esercizi commerciali presenti nel Comune, dei servizi comunali, con agevole viabilità e ampiamente dotata di parcheggi pubblici nonché di aree verdi pubbliche, e nell'edificio in tipologia condominiale elevato a nove piani ft e due piani seminterrati denominato "Condominio MULINO", adibito a residenza e locali commerciali/studio professionale, articolato su un unico accesso dalla viabilità pubblica di Corso Vercelli tramediante l'atrio d'ingresso del "Condominio Sesia" posto al civ. 8, successivo corridoio d'accesso a vano scale/ascensore esclusivo del cond. Mulino, al cui piano 5° (6°ft) sono posti i beni pignorati costituiti da - unità residenziale accessibile dal vano scale e dall'impianto ascensore, individuata con la lettera A e velatura arancione nella planimetria allegato R al rogito di vendita e costituzione di condominio notaio PISAPIA rep 9501 in data 22/06/1958 trascritto a Varallo il 18/07/1958 RP 109 (titolo allegato alla presente) composta da: ingresso e corridoio a disimpegno, tinello e cucina con affaccio su ampio balcone verso il Corso Vercelli e il ponte di Aranco sul fiume Sesia, soggiorno e camera da letto con balcone in affaccio verso corte, altra camera da letto e un bagno entrambi con affaccio su Corso Vercelli; l'accessorio cantina è posto al 2° piano seminterrato e individuata con il n° 16 nella planimetria allegato C al rogito suddetto (planimetria inserita nell'allegato grafico dimostrativo) ma con il n° 33 nella planimetria catastale (cfr. punto Riserve della presente)

Identificato al catasto Terreni - Fg. 82, Part. 1, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 1, Sub. 16, Categoria A2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 40.921,92

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 simili e ubicati

in generale nelle zone B ai limiti del CS, ovvero

- in corso Vercelli 3 (adiacente allo stabile in cui è ubicato l'oggetto di stima), appartamento piano 5 con ascensore, 3 vani, cucina, bagno, autorimessa, riscaldamento contabilizzato mq 90, da ristrutturare, € 49.000,00

- in corso Vercelli 109, appartamento piano 1 con ascensore, 3 vani, cucinotto, bagno, autorimessa, riscaldamento contabilizzato mq 90, parzialmente da ristrutturare, € 54.000,00;

Considerato che - diversamente entrambi dall'oggetto di stima -le unità sono poste in vendita unitamente ad una autorimessa, il prezzo offerto è stato depurato del valore autorimessa, stimato sulla scorta dei valori tabellari OMI in € 8.000,00. Si è conseguentemente pervenuto così al valore unitario di € 490,00/mq, valore in linea peraltro con il prezzo medio tabellare riscontrato per "appartamenti vecchi oltre 30 anni" deprezzato del 20% per lo stato qualitativo, pari a € 480,00/mq (fonte Listino Immobiliare C.C.I.A.A. di Vercelli); per tale ragione il valore non è stato oggetto di valutazione in ordine alla trattabilità del prezzo, alla data in cui si è formato e allo stato manutentivo.

Viceversa atteso

- come nel 2023 l'aumento dell'inflazione e del costo del denaro hanno prodotto una diminuzione della richiesta di mutui pari al 24% rispetto al 2022, richieste che pertanto rendono (anche) necessario un reddito medio/alto che finisce per escludere dal novero dei possibili acquirenti i soggetti tra i 25 e 44 anni e i soggetti a bassa disponibilità economica

- le particolari condizioni di vendita legate all'ambito della procedura esecutiva, si ritiene che questi ultimi aspetti contribuiscono ad un calo del potenziale valore di cessione dei beni stimati valutabile intorno nel 15% rispetto al valore unitario di € 490,00/mq derivante dagli asking price considerati,

pervenendo così ad un valore unitario stimato in € 416,00/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Borgosesia (VC) - corso Vercelli 8, interno A, piano 5	98,37 mq	416,00 €/mq	€ 40.921,92	100,00%	€ 40.921,92
				Valore di stima:	€ 40.921,92

Valore di stima: € 40.921,92

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
aggiornamento catastale	990,24	€

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Premesso che dagli accertamenti eseguiti al seguito delle criticità indicate nell'istanza dell'Esperto in data 17/08/2024 appare come:

- il titolo d'acquisto alla prima intestataria \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risale al 22/06/1958 rogito PISAPIA rep 9501 (allegato in copia); in tale atto la predetta acquistava - unitamente ad altri pro quota mm - i sedimi e porzioni residuali di fabbricato, con l'obbligo/facoltà edificare un fabbricato residenziale plurifamiliare al seguito denominato "Condominio del Mulino" e di cui le veniva assegnato in proprietà l'appartamento A nell'allegato R (allegato in uno alla copia del rogito suddetto) e al piano 5°, annessa cantina accessoria 16 nell'allegato C e al piano seminterrato (per quest'ultima cfr. sub. 3 dell'elaborato grafico dimostrativo allegato alla presente)
- nel fascicolo della prat. ed. 65/1958 (licenza edilizia n° 13394 in data 25/09/1958) sono presenti sia la planimetria delle cantine identica all'all. C dl rogito PISAPIA, sia una planimetria del medesimo piano con una distribuzione del tutto diversa delle cantine, corridoi, caldaia, etc. (cfr. sub. 4 dell'elaborato grafico suddetto);

è pertanto verosimile - ma non certo, in quanto nel fascicolo della prat. ed. 65/1958 rimessomi dal Comune non vi è carteggio specifico, ma solo una serie di elaborati grafici del piano cantine con evidenziato in contorno rosso la cantina assegnata a ciascuno (cfr. sub. 4 dell'elaborato grafico suddetto)- che in corso di costruzione la distribuzione del piano cantine sia stata variata per motivi esecutivi e/o di opportunità; successivamente, a costruzione ultimata, sono state redatte le dichiarazioni di censimento catastale urbano delle singole unità, allegando a ciascuna la cantina come in effetti realizzata (come da sub. 4 dell'elaborato grafico suddetto) anzichè la cantina assegnata in rogito PISAPIA all'allegato C (come da sub. 3 dell'elaborato grafico suddetto).

Si precisa che, per scrupolo, sono stati esaminati anche i titoli a favore e contro la dante causa \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - intercorrenti tra il 1958 (rogito) e il 1962 (presentazione della/e dichiarazione di censimento), tra cui anche le possibili permutate tra cantina assegnata e cantina posseduta che seguono

- rogito Pisapia 10/01/1959 trascritto il 03/11/1959 rp 181
- rogito Pisapia 29/03/1966 trascritto il 21/04/1966 rp 97

SENZA ESITO, in quanto - in genere - i titoli esaminati sono riferiti ad altri stabili mentre i titoli suddetti ad altri beni e servitù posti nel condominio Mulino.

In conclusione,

le unità immobiliari costituenti il condominio - ragionevolmente tutte e certamente l'unità oggetto della presente procedura esecutiva - NON SONO CONFORMI alla consistenza assegnata nel rogito di provenienza PISAPIA suddetto,

Si rimanda pertanto alla Procedura il dirimere se la diversa attribuzione dell'accessorio cantina rispetto al titolo d'acquisto debba o meno essere un vincoli/onere giuridico non eliminabile, ai fini di una decurtazione del valore di stima.

**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. 65-1958
- ✓ N° 1 Altri allegati - certificato abitabilità
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratto mappa geoportale
- ✓ N° 1 Altri allegati - visura catastale storica
- ✓ N° 1 Altri allegati - provenienza Pisapia 22/06/1958
- ✓ 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

