

RAPPORTO DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 42/2024

Reg. Gen. Esec.

promossa da
*****privacy*****
Contro
*****privacy*****

Giudice

Dott. Edoardo GASPARI

Tecnico incaricato:

Dott. Ing. Chiara Maffei

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli
n. A1063

C.F. MFF CHR 77C64 F754W – P.IVA 02031320183

recapiti:

*Via Spagna n. 102 - 13100 Vercelli -
Cell. 329/3542169*

E_mail: maffei.chiara@gmail.com

E_mailPEC: chiara.maffei@ingpec.eu



PREMESSA.....	4
QUESITI.....	5
1) Verifiche e adempimenti preliminari: riscontro in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	8
2) Identificazione del bene oggetto di pignoramento	9
3) Descrizione del bene con precisazione delle caratteristiche oggettive in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972.....	11
4) Indicazione data inizio della costruzione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967	16
5) Indicazione della licenza/concessione edilizia per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967	16
6) Certificato di destinazione urbanistica	16
7) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale.....	16
8) Verifica intestazione immobile all'atto della notifica del pignoramento	16
9.1) Verifica provenienza del bene immobile, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento	16
9.2) Verifica sussistenza oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli e oneri.....	17
10) Determinazione del valore dell'immobile pignorato	18
11) Formazione lotti.....	20
12) Stato di possesso degli immobili	20
13) Procedura espropriativa per pubblica utilità	20
14) Planimetria e documentazione fotografica dell'immobile.....	20
15) Descrizione lotti di vendita.....	20
16) Versione perizia di stima in conformità alla direttiva in materia di privacy.....	20
17) Verifica in relazione alla qualifica di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata	20



ELENCO ALLEGATI



ALLEGATO 1

- 1 Nuovo Catasto Terreni:** estratto di mappa del terreno su cui insiste il bene immobile pignorato
- 2 Nuovo Catasto Fabbricati:** visure storiche e planimetrie
- 3 Certificati di residenza** a nome dell'esecutato rilasciati dal Comune di Sant'Ambrogio di Torino (TO) in data 01.05.2024

ALLEGATO 2

- 1 Pianta immobili censiti al N.C.E.U. :** Rilievo stato di fatto
- 2 Descrizione immobili:** descrizione di dettaglio della consistenza, delle caratteristiche interne ed esterne e dello stato manutentivo con **documentazione fotografica** a seguito dei sopralluoghi in data 10.05.2024, 07.06.2024, 18.07.2024
- 3 Verbali di sopralluogo** in data 10.05.2024, 07.06.2024, 18.07.2024

- 4 APE**

ALLEGATO 3

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative ai beni immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

ALLEGATO 4

Estratto P.R.G.C. Comune di Desana: estratto planimetrico con relativa legenda ed estratto delle N.T.A. (art. 48)

ALLEGATO 5

Verifica sussistenza contratti di affitto in essere e storico dei contratti di affitto relativi agli immobili oggetto di pignoramento



SOGGETTI COINVOLTI

Esecuzione immobiliare n.42/2024 promossa da ***privacy***,

creditore procedente

contro

privacy

debitori eseguiti**PREMESSA**

privacy con atto di pignoramento immobiliare rep. n.4382 del 19.02.2024, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 11.03.2024 al n.2207 del registro generale e n.1740 del registro particolare, dichiarava di voler sottoporre ad esecuzione forzata immobiliare i beni immobili, comprese accessioni, pertinenze, dipendenze e diritti, di proprietà di ***privacy***, per la quota di proprietà di 1/1, siti in Desana (VC) Corso Guglielmo Marconi n.60¹.

Tali immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Desana (VC) ai seguenti identificativi:

- foglio 9 part. 324 sub.1, cat. C/6, classe 2, cons. 18 m², sup. cat. 20 m², piano T
- foglio 9 part. 324 sub.2, cat. A/3, classe U, cons. 3,5 vani, sup. cat. 126 mq (122 mq escluse aree scoperte), piano T-1-2

L'istanza fu accolta ed ha avuto inizio la procedura di esecuzione immobiliare n. 2/2024 per la quale il Presidente Giudice Esecutore Dott. Edoardo Gaspari in data 08.02.2024, ha disposto la consulenza tecnica, nominando il Consulente Tecnico d'Ufficio nella persona dello scrivente Ing. Chiara Maffei.

¹ Dai sopralluoghi in sito in data 10.05.2024, 07.06.2024, 18.07.2024 e come successivamente confermato in sede di contraddittorio con il Comune di Desana in data 02.10.2024, il numero civico corretto è 58

QUESITI

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione in data 19.04.2024 nomina Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Dott. Ing. Chiara Maffei, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli al n. A1063, con studio in Vercelli, via Spagna n.102, che in data 26.04.2024 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione, visto l'art. 173bis disp.att.c.p.c., ha affidato allo scrivente il seguente quesito:

- 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;

in particolare, l'esperto stimatore deve precisare:

- A. 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;
- B. 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;
- C. nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione 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;
- D. 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);

- E. 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;
- F. l'esperto deve precisare se il creditore precedente 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;
- G. 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;
- H. 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 precedente e al giudice dell'esecuzione;
- I. alleghi 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,

- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
 - 7) 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;
 - 8) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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;
 - 9) 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;
 - 10) 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;
 - 11) 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;
 - 12) 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;

- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) 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 indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 16) 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), 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;
- 17) **in base all'art. 1 commi 376 – 379 l. 178/2020, se si tratta di immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, il creditore procedente deve, a pena di nullità della procedura, dare previa formale comunicazione dell'avvio della procedura esecutiva agli uffici competenti del comune del luogo dove sono situati gli immobili pignorati e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. I custodi e i CTU avranno cura di accertare se gli immobili pignorati rivestano la qualifica suddetta.**

1) Verifiche e adempimenti preliminari: riscontro in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Il CTU ha constatato che il creditore procedente ha depositato la documentazione ipocatastale costituita da certificazione notarile sostitutiva datata 18.03.2024, aggiornata in data 16.04.2024, unitamente alle visure storiche al catasto fabbricati degli immobili oggetto di esecuzione e all'estratto di mappa del catasto terreni.

Riferendosi ai disposti dell'art. 567, 2° comma, c.p.c., il CTU, quindi, ha verificato che:

- **Certificazione notarile sostitutiva**: essa risulta completa in quanto, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; essendo il pignoramento stato trascritto il 11.03.2024, esso deve essere antecedente al 11.03.2004;

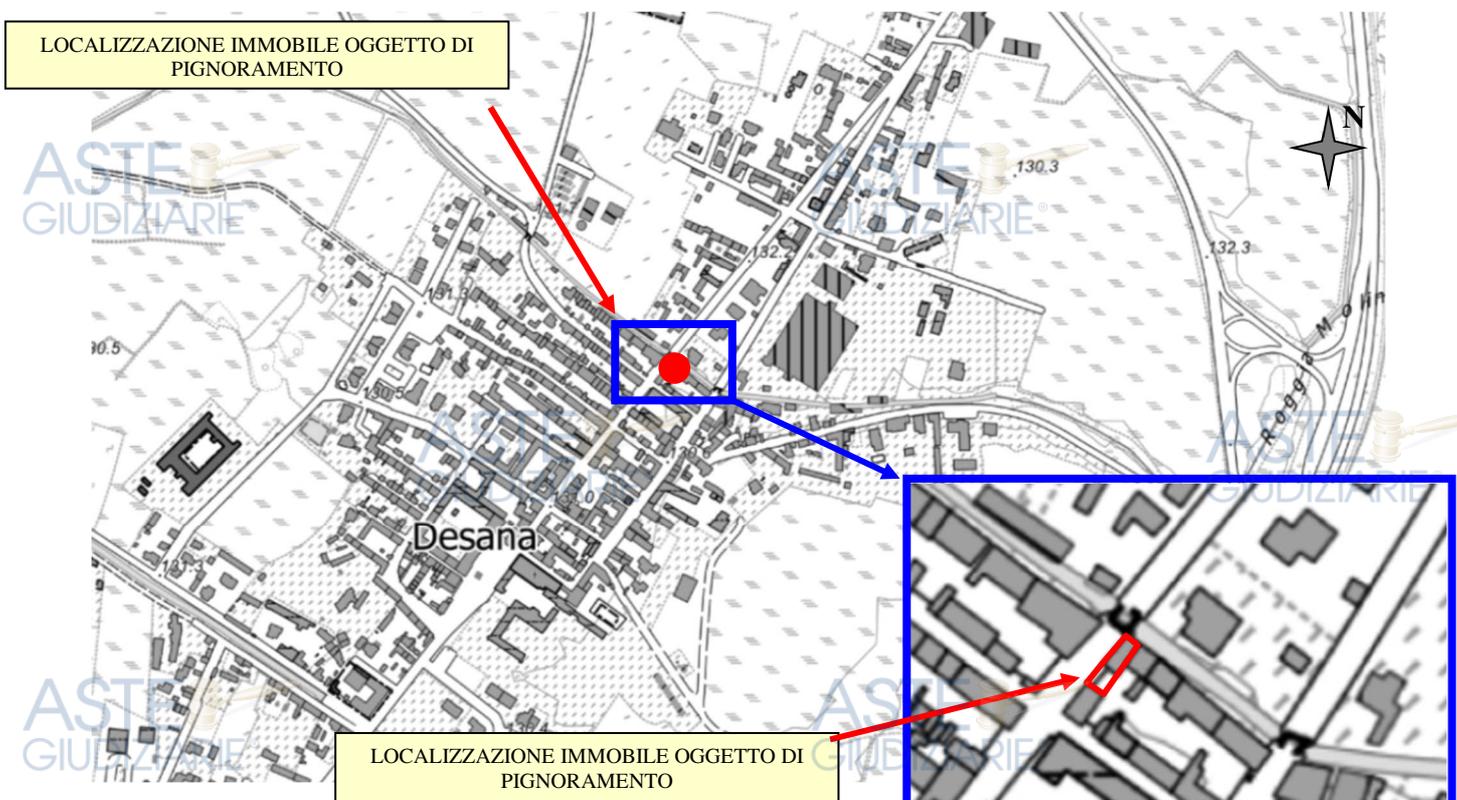
- **estratto catastale attuale e storico**: sono state depositate le visure storiche degli immobili oggetto di esecuzione;
- **certificato di stato civile** dell'esecutato: non è stato depositato; lo scrivente ha provveduto alla richiesta del certificato al Comune di residenza dell'esecutato con pec in data 26.04.2024; il Comune di ***privacy*** con pec ha comunicato che *“lo stato civile del ***privacy*** non è certificabile dal nostro comune in quanto lo stesso ha contratto matrimonio in ***privacy*** senza la trascrizione dell'atto in Italia, avendo la cittadinanza ***privacy***”*.
- **check-list controlli art. 567, comma 2, c.p.c.**: è stata depositata in data 15.05.2024.

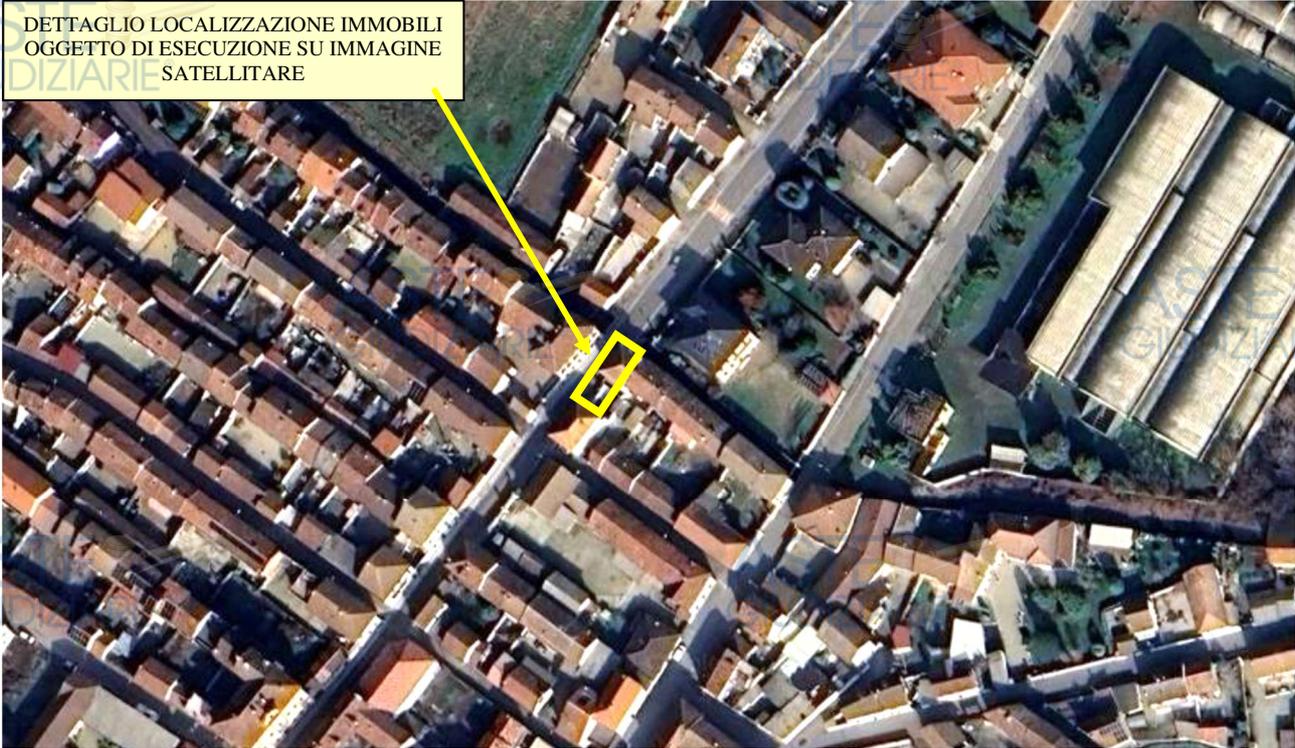
All'Allegato 1.1 si riporta l'estratto di mappa catastale attuale, all'Allegato 1.2 le visure storiche catastali e le planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione, all'Allegato 1.3 si riporta il certificato di residenza rilasciato dal Comune di ***privacy*** in data 01.05.2024 e la pec prot. 4095 in data 01.05.2024 di trasmissione con comunicazione in merito allo stato civile.

2) Identificazione del bene oggetto di pignoramento

I beni immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra posto sulla strada principale cittadina dell'abitato di Desana, corso Guglielmo Marconi, in adiacenza alla roggia Molinara, all'interno della delimitazione del centro storico cittadino, nucleo di antica formazione.

La localizzazione dell'immobile su Carta Tecnica Regionale risulta:





DETTAGLIO LOCALIZZAZIONE IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE SU IMMAGINE
SATELLITARE

L'immobile oggetto di esecuzione risulta così localizzati:

N.	IMMOBILE	ORIENT.	CONFINI				MAPPA CATASTALE
	RIF. CATASTALE		NORD	EST	SUD	OVEST	
1	Foglio 9 part. 324 sub. 1	nord-est/sud-ovest	Foglio 9 part. 324 sub. 2	Foglio 9 part. 324 sub. 2	Foglio 9 part. 324 sub. 2 (cortile)	Corso Marconi	
2	Foglio 9 part. 324 sub. 2	nord-est/sud-ovest	Roggia Molinara	part. 52	part. 51	Corso Marconi	

L'identificazione catastale degli immobili risulta la seguente:

CATASTO URBANO – COMUNE DI VERCELLI									
FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA	SUP.CAT.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE
9	324	1	C/6	2	18 m ²	€ 46,48	20 mq	Corso Guglielmo Marconi n.60	autorimessa piano T
9	324	1	A/3	U	3,5 vani	€ 207,87	126 mq (122 mq escluse aree scoperte)	Corso Guglielmo Marconi n.60	Abitazione di tipo economico piano T-1-2

La storia catastale degli immobili risulta la seguente:

ATTUALE	A FAR DATA DA
Catasto Fabbricati, Foglio 9 part. 324, sub. 1, cat. C/6	Impianto meccanografico 30.06.1987 (inserimento in mappa ed accatastamento 12.05.1958)
Catasto Fabbricati, Foglio 9 part. 324, sub. 2, cat. A/3	

Data la consistenza dell'immobile non si ritiene opportuno creare più lotti di vendita: **il lotto di vendita è UNICO.**

3) Descrizione del bene con precisazione delle caratteristiche oggettive in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato residenziale di tre piani fuori terra posto sulla strada principale cittadina dell'abitato di Desana, corso Guglielmo Marconi, in adiacenza alla roggia Molinara, all'interno della delimitazione del centro storico cittadino, nucleo di antica formazione. L'immobile 1 è costituito dall'autorimessa al piano terreno mentre l'immobile 2 è costituito dall'abitazione posta al piano terra, in comunicazione diretta con l'immobile 2, e al piano primo, con collegamento interno verticale, rampa di scale. Quali pertinenze sono presenti il cortile, di proprietà esclusiva, comprendente anche un piccolo wc posto in aderenza con immobile confinante (part. 51), un manufatto con pompa a mano e un piccolo lavabo. Al fabbricato si accede mediante portone metallico carraio-pedonale dal civico n.58 di corso Guglielmo Marconi con ingresso ad entrambi gli immobili dal cortile di proprietà (si veda la pianta di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 2.1 e 2.3).



VISTA FABBRICATO DA CORSO GUGLIELMO
MARCONI CON CANCELLO AL CIVICO 58

VISTA FABBRICATO DA CORSO GUGLIELMO
MARCONI LATO ROGGIA MOLINARA



ROGGIA MOLINARA

Il lato nord-est dell'edificio confina con la roggia Molinara alla quale si può accedere dal piano terra mediante porta e scala di discesa.

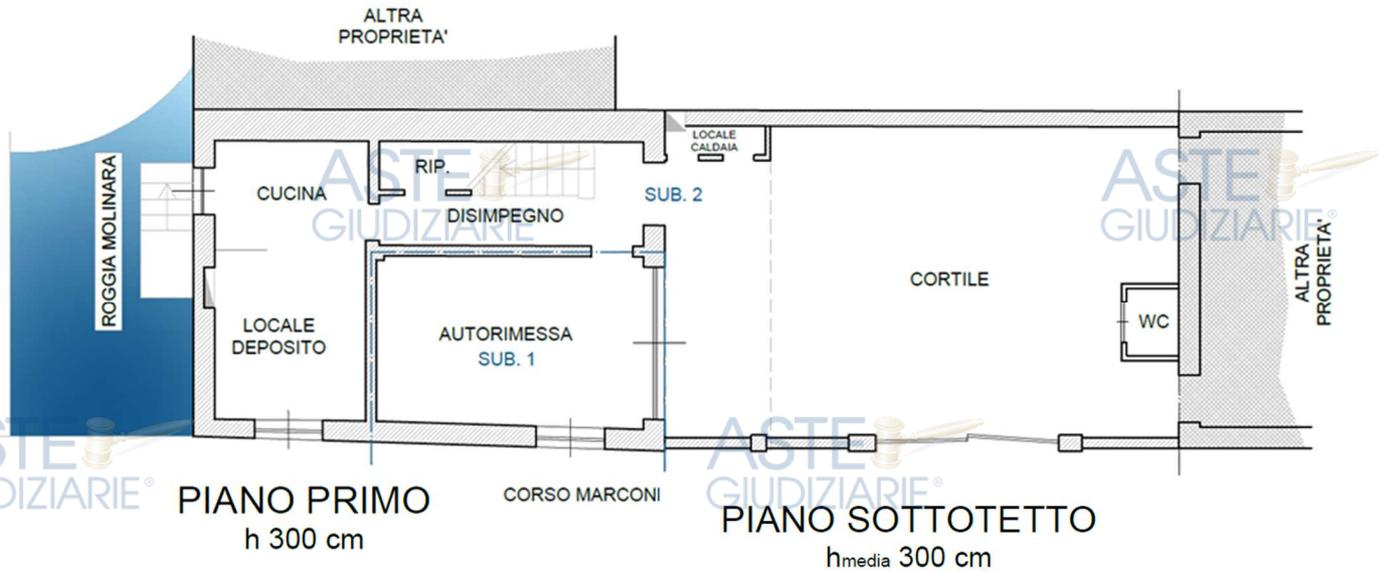
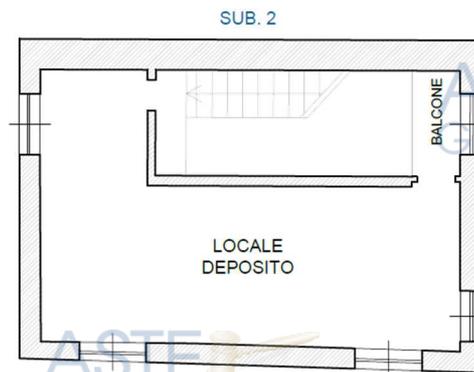
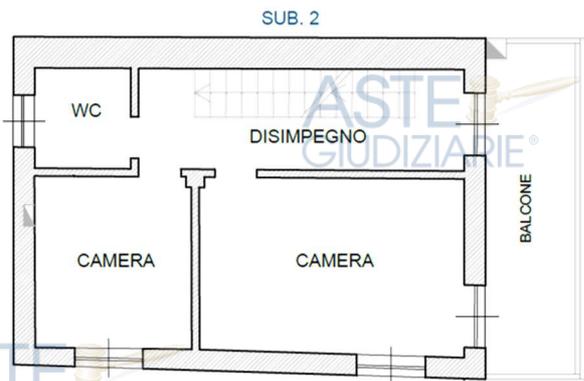
Il fabbricato è stato costruito verosimilmente nell'anno 1957 con inserimento in mappa e denuncia al catasto fabbricati presentata nel febbraio 1958 e originariamente faceva parte di una stessa proprietà costituita dai due fabbricati in affaccio sul cortile con un esercizio commerciale di alimentari, ormai chiuso da tempo, posto nel fabbricato non oggetto di esecuzione. Attualmente tale fabbricato ha ancora accesso diretto al cortile mediante due porte al piano terra.



Il fabbricato comprendente gli immobili oggetto di esecuzione presenta al piano terra ingresso con disimpegno su corpo scala, cucina e locale di deposito (separati da una parete in legno con porta a soffietto), ripostiglio (facenti parte dell'immobile 2) e autorimessa (immobile 1), al piano primo disimpegno su corpo scala, 2 camere da letto di cui una matrimoniale e una singola, bagno e balcone, con parapetto in muratura ad elementi decorativi su due lati e mattoni sul terzo lato e accesso dalla camera matrimoniale, in affaccio sul cortile; al piano secondo-sottotetto un locale di deposito con un balcone interno in affaccio sul corpo scala. Non è presente ascensore.

Complessivamente sono presenti finiture di discreto pregio.

La scala interna in muratura ha finiture in marmo bianco e verde per le pedate/alzate e ringhiera lavorata di tipo metallica con corrimano in legno.

PIANO TERRA
h 300 cmPIANO PRIMO
h 300 cmPIANO SOTTOTETTO
h_{media} 300 cm

La porta di ingresso al fabbricato è in legno e vetro con inferriate metalliche lavorate, di tipo non blindato, con sistema di chiusura a serratura; l'accesso all'autorimessa dal cortile è regolato da serranda metallica. Gli infissi interni sono in legno tamburato e vetro, gli infissi esterni sono in legno a camera singola, con sistema di oscuramento a tapparelle. La pavimentazione è in marmette di ceramica nell'autorimessa e nei locali al piano terra, il piano primo in piastrelle di marmo o mosaico nella camera singola. Il bagno al piano primo ha pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Le pareti del corpo scala al piano terra e al piano primo sono rivestite in perline di legno fino alla quota di 1,5 m e in carta da parati color panna fino a 5 cm dal soffitto ove è presente profilo-cornice in legno. Al piano sottotetto il pavimento è in battuto di cemento.

La finitura esterna delle facciate è ad intonaco tingeggiato con fascia marcapiano al piano primo.

La copertura ha struttura e orditura lignea con manto in tegole, lattonerie in rame, cornicione lapideo; si presenta in buone condizioni manutentive complessive ma con necessità di interventi urgenti sui canali di gronda, per la presenza di depositi e vegetazione erbacea, e sul manto, per la presenza di tegole spostate e libere e per la lamiera di chiusura del camino della caldaia apparentemente non vincolata alla muratura. Conseguentemente al non corretto scolo delle acque meteoriche dalla copertura, con riversamento sulla muratura e sugli elementi edilizi sottostanti (balcone), si sono verificati macchie di umidità in facciata lato cortile, ammaloramenti e rigonfiamenti dell'intonaco del

parapetto del balcone in muratura piena posto a confine con la proprietà foglio 9 part. 52, sia sul lato interno del balcone stesso verso la proprietà esecutata sia sul lato frontale verso il cortile. Tali rigonfiamenti hanno portato e potrebbero portare in futuro a distacchi di intonaco. La presenza in copertura di alcune tegole libere e della lamiera non vincolata potrebbe generare pericolo per la pubblica e privata incolumità in quanto potrebbero cadere per azione del vento o della pioggia (rif.to Allegato 2.3 - Verbale sopralluogo del 18.07.2024).

È risultato, quindi, necessario e urgente provvedere ad interventi manutentivo di messa in sicurezza quali:

- ripassatura locale della copertura per il riposizionamento delle tegole libere;
- pulizia del canale di gronda
- asportazione dell'intonaco ammalorato ed eventuale successivo ripristino
- fissaggio della lamiera di chiusura della canna fumaria

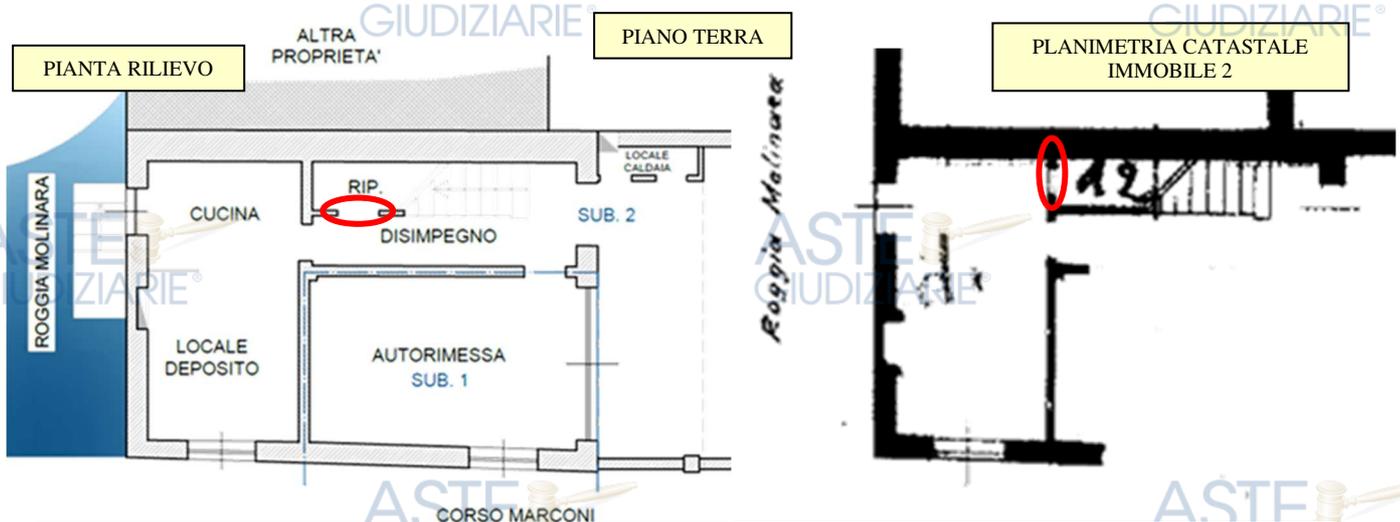
Tali interventi sono stati autorizzati e sono di prossima realizzazione.

A livello impiantistico, l'impianto idrico, fognario, termosanitario ed elettrico sono quelli originari della costruzione dell'immobile. Il riscaldamento avviene con caldaia a gas posta in locale esterno sotto il portico nel cortile. I contatori sono posti: in cortile quelli di acqua e gas, sul muro dell'immobile confinante (part. 51) su corso Marconi quello della corrente. Verosimilmente tutte le utenze sono ancora in comune per i due fabbricati part. 324, oggetto di esecuzione, e part. 51, non oggetto di esecuzione e dovranno essere divise.

Non è presente citofono o campanello su strada per l'avviso di accesso e/o presidio del fabbricato, né è presente impianto di videosorveglianza.

Il fabbricato complessivamente si presenta in modeste condizioni manutentive.

Dal sopralluogo in sito **risultano piccole difformità** rispetto alla planimetria catastale agli atti dell'Ufficio Territorio **quali l'apertura del ripostiglio nel sottoscala al piano terra posta nel disimpegno e non in cucina, il locale caldaia in cortile sotto il portico, il bagno nel cortile e la posizione di una finestra al piano sottotetto lato cortile**; si segnala inoltre che il cortile ed il portico non sono rappresentati nella planimetria di piano terra dell'immobile 2 (anche se a catasto Terreni fa parte della particella 324). **Allo stato attuale non si sono riscontrate pratiche edilizie in merito e configurandosi come nuove opere ai sensi dell'art. art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., risulta necessario presentare pratica edilizia in sanatoria.**

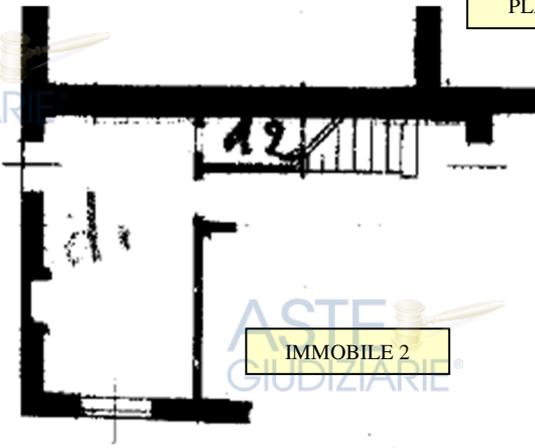


PIANO TERRA



PLANIMETRIE CATASTALE

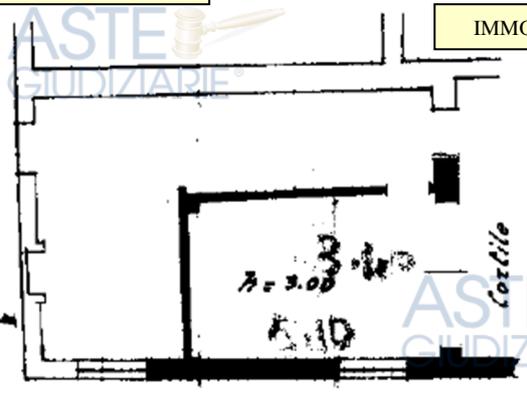
Reggia Molinara



IMMOBILE 2

Corso Marconi

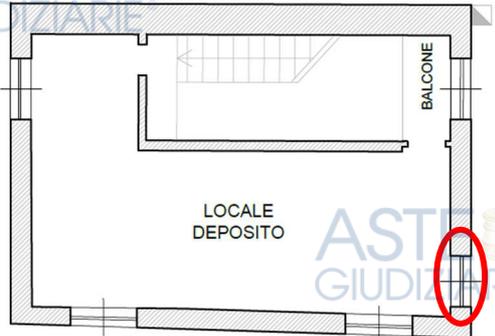
IMMOBILE 1



Corso Marconi

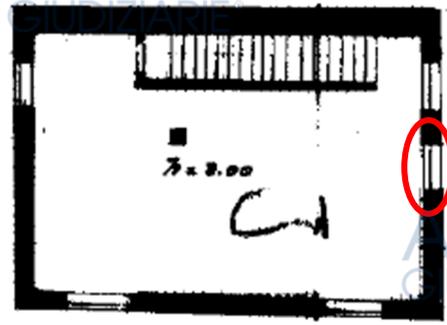
PIANO SOTTOTETTO

PIANTA RILIEVO



PLANIMETRIE CATASTALE IMMOBILE 2

Reggia Molinara



Corso Marconi

In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile, di cui all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e s.m.i., si specifica quindi che il debitore esecutato non è soggetto IVA (persona fisica); ai sensi dell'art. 10 comma 8bis del D.P.R. 633/1972 e s.m.i. la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.

In allegato all'atto di compravendita del 2016 è presente l'attestato di prestazione energetica dal quale si evince che il fabbricato è in classe F (rif.to Allegato 2.4).



4) Indicazione data inizio della costruzione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967

Il fabbricato comprendente gli immobili oggetto di esecuzione è stato costruito anteriormente al 02.09.1967; dalla visura catastale si evince che l'inserimento in mappa e la presentazione della planimetria è avvenuto il 12.05.1958.

Non risultano agli atti dell'archivio edilizio comunale pratiche edilizie afferenti agli immobili oggetto di esecuzione.

Dai sopralluoghi in sito risultano alcune difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti dell'Ufficio Territorio, come dettagliate al paragrafo precedente. Allo stato attuale non si riscontrano pratiche edilizie in merito e configurandosi come nuove opere ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., **risulta necessario presentare pratica edilizia in sanatoria** (SCIA di cui all'art. 22 dello stesso decreto), soggetta al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio degli oneri di urbanizzazione, con un minimo di € 1.032,00, oltre i costi di spese tecniche per la predisposizione della pratica. Si stima, quindi, un costo complessivo di sanatoria pari a circa 2.500,00 euro.

5) Indicazione della licenza/concessione edilizia per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967

Come indicato al precedente paragrafo, il fabbricato comprendenti gli immobili oggetto di esecuzione è stato costruito anteriormente al 02.09.1967.

6) Certificato di destinazione urbanistica

Il bene immobile oggetto di esecuzione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Desana.

7) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale

Risulta esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Riferendosi a quanto esposto ai paragrafi 3 e 4, **previa presentazione della pratica edilizia in sanatoria, risulterà necessario provvedere al deposito della planimetria catastale aggiornata stante la non corrispondenza della consistenza dei beni alla documentazione catastale agli atti del Catasto Fabbricati**; in occasione della presentazione di tale aggiornamento potrà essere apportata la correzione del numero civico (tipo di pratica presentabile solo unitamente ad altro aggiornamento). Si evidenzia che **l'aggiornamento comporterà la modifica della rendita catastale**.

Si stima, quindi, un costo complessivo di sanatoria pari a 500,00 euro oltre diritti catastali € 50,00.

8) Verifica intestazione immobile all'atto della notifica del pignoramento

Sulla scorta della documentazione agli atti dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento, 19.02.2024, l'esecutato era unico intestatario degli immobili oggetto di esecuzione.

9.1) Verifica provenienza del bene immobile, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento

Dalle indagini svolte dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli nonché dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura sono emerse le iscrizioni e trascrizioni relative al bene immobile oggetto di esecuzione, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione



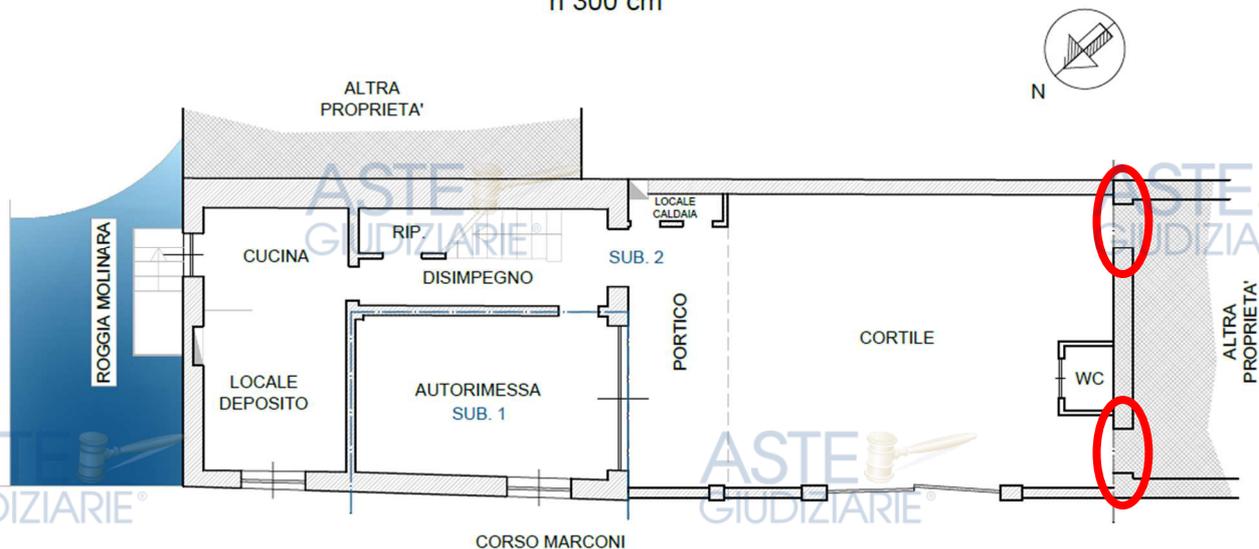
del pignoramento e negli anni ancora precedenti al fine di definire il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, riportate all' Allegato 3.

9.2) Verifica sussistenza oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli e oneri

Dalle indagini svolte dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli nonché presso gli archivi edilizi del Comune di Desana (VC) non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione, né formalità, vincoli, anche di carattere storico-artistico, o oneri sul bene immobile oggetto di esecuzione.

Si segnala comunque che l'immobile confinante, part. 51, originariamente della stessa proprietà, risulta avere due accessi diretti al cortile pertinenziale² mediante due porte al piano terra. Negli atti di compravendita dell'anno 2016 con cui l'allora unico proprietario ha venduto ad altre due proprietà distinte i due fabbricati part. 324, oggetto di esecuzione, e part. 51, non oggetto di esecuzione, non risulta servitù di passaggio costituita.

PIANO TERRA h 300 cm



A livello urbanistico, il P.R.G. di Desana indica che il fabbricato è posto nel centro storico in zona residenziale compresa nell'ambito normativo "Nucleo di antica formazione" di cui all'art. 48 delle NTA (si veda l'estratto della tavola di Piano e delle NTA riportati all' Allegato 4).

² Si evidenzia che nel verbale redatto dalla scrivente e agli atti del fascicolo della procedura erroneamente lo scrivente aveva indicato che il cortile era in comune ai due edifici part. 324 e part. 51.

10) Determinazione del valore dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato è così costituito in termini di superficie calpestabile e commerciale:

DEFINIZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPRESIVA DEI MURI DI PROPRIETA'					
ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE [mq]		STATO MANUTENTIVO
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
Foglio 9 part. 324 sub.1	terra	autorimessa	17,32	21,00	L'immobile si presenta in modeste condizioni manutentive
Foglio 9 part. 324 sub.2	terra	cortile	46,00	49,00	
		wc	1,34	1,65	
		locale caldaia	1,15	1,94	
		portico	10,71	10,75	
		disimpegno	10,44	13,54	
		ripostiglio	1,96	2,55	
		cucina	6,44	9,35	
		locale deposito	9,45	12,45	
	primo	disimpegno	8,53	12,10	
		vano scala	7,86	8,94	
		wc	3,60	6,20	
		camera	9,89	13,16	
		camera	17,31	21,26	
	sottotetto	balcone	10,72	13,14	
		locale deposito	30,73	41,00	
		balcone	2,00	3,64	
TOTALE			195,45	241,67	

da cui discende una superficie commerciale netta pari a:

ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 9 part. 324 sub.1	terra	autorimessa	21,00	1,00	21,00
Foglio 9 part. 324 sub.2	terra	cortile	49,00	0,10	4,90
		wc	1,65	1,00	1,65
		locale caldaia	1,94	1,00	1,94
		portico	10,75	1,00	10,75
		disimpegno	13,54	1,00	13,54
		ripostiglio	2,55	0,50	1,28
		cucina	9,35	1,00	9,35
		locale deposito	12,45	1,00	12,45
	primo	disimpegno	12,10	1,00	12,10
		vano scala	8,94	1,00	8,94
		wc	6,20	1,00	6,20
		camera	13,16	1,00	13,16
		camera	21,26	1,00	21,26
	sottotetto	balcone	13,14	1,00	13,14
		locale deposito	41,00	0,50	20,50

	balcone	3,64	1,00	3,64
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA				175,80

Per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento, ovvero del più probabile valore di mercato, si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativa mediante confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e di prezzi noti sul mercato locale.

Il CTU, infatti, dopo aver acquisito tutti i dati necessari presso operatori qualificati del luogo, confrontandoli con i valori del Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Biella e Vercelli per l'anno in corso, ha proceduto alla stima adoperando il seguente valore medio di un metro quadrato di superficie coperta lorda, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo.

Essendo l'immobile oggetto di pignoramento nel centro storico cittadino, si è considerata la zona "centro" e le voci "unità residenziali abitabili in buono stato" variabile da 300 €/mq a 450 €/mq e "unità residenziali da ristrutturare" variabile da 100 €/mq a 200 €/mq per immobili in condizioni normali.

Per ulteriore confronto si è proceduto alla consultazione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, indicanti per "abitazioni di tipo economico in zona centrale" in condizioni normali un valore variabile tra 405 €/mq e 590 €/mq. Nelle quotazioni non è presente una voce per un tipo immobile "da ristrutturare".

Mediando tra le quotazioni individuate, si è quindi definito un valore di mercato di 300 €/mq.

Con la metodologia sopra esposta si risale alla metratura commerciale totale dell'immobile nel suo insieme, determinandone quindi il seguente valore commerciale:

$$\text{Valore finito: } 300,00 \text{ €/mq} * 175,80 \text{ mq} = \text{€ } 52.740,00$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	10%
Posizione dell'immobile nel fabbricato	5%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (spese condominiali insolute)	0%
Totale	26%

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 26% pari ad € 13.712,40 determinano un valore di mercato pari a:

Valore commerciale	€ 52.740,00
Adeguamenti/riduzione %	- € 13.712,40
Prezzo base netto per la vendita	€ 39.027,60
Arrotondamenti	- € 27,60
Prezzo base netto per la vendita finale	€ 39.000,00

11) Formazione lotti

Come specificato in precedenza, data la consistenza del bene immobile oggetto di esecuzione si ritiene opportuno creare un lotto unico di vendita.

12) Stato di possesso degli immobili

Il bene immobile oggetto di esecuzione è libero da occupanti.

13) Procedura espropriativa per pubblica utilità

Il bene immobile oggetto di esecuzione non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14) Planimetria e documentazione fotografica dell'immobile

Si riportano all'Allegato 1.2 la planimetria, all'Allegato 2.1 le piante di rilievo, all'Allegato 2.2 la documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione.

15) Descrizione lotti di vendita

Unitamente al presente rapporto di stima è depositata una separata e succinta descrizione del lotto di vendita, con indicazione dello stato di occupazione, del prezzo di stima, del contesto in cui è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) Versione perizia di stima in conformità alla direttiva in materia di privacy

Unitamente alla presente è depositata 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), 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.

17) Verifica in relazione alla qualifica di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Il fabbricato comprendente gli immobili oggetto di esecuzione non si qualifica come edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Tanto doveva il sottoscritto per incarico conferitogli.

Vercelli, li 06.11.2024



Il perito
Dott. Ing. Chiara Maffei