

- GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI -

- Ufficio in Via Corte d'Appello N.6 -
- Casale Monferrato -
- Telefono 0142-591872 -
- Fax 0142-591871 -
- Mail : geometradepiccoli@gmail.com -
- C.F. DPC NDR 73B13 B885D -
- P.IVA 01655790069 -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE PERITALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE 73 - 2023

TRIBUNALE DI VERCELLI

DOTT.SSA ANNALISA FANINI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**XXX
CONTRO
YYY + ZZZ**

UBICAZIONE

LIVORNO FERRARIS

VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 126

DATA

12 DICEMBRE 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPERTO DEL GIUDICE

GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dati del procedimento

Ufficio Giudiziario	Tribunale di Vercelli
Giudice	Dott.ssa Annalisa Fanini
Ruolo generale	R.G.E. 73-2023
Tipo di procedimento	Processo di Esecuzione
Parte esecutata NON costituita	YYY + ZZZ
Parte creditore procedente	XXX
Parte creditore intervenuto	WWW
Custode Giudiziario	Avv. Franco Belluati avv.francobelluati@gigapec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Indice

Capitolo	Pagina
Premessa	4
Quesiti	
1 <i>Verifiche preliminari</i>	4
2 <i>Individuazione del bene</i>	6
3 <i>Descrizione del bene</i>	8
4 <i>Epoca di costruzione</i>	10
5 <i>Regolarità edilizia</i>	11
6 <i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	12
7 <i>Aggiornamento catastale</i>	13
8 <i>Intestazione all'atto della notifica del pignoramento</i>	15
9 <i>Formalità e diritti</i>	15
10 <i>Valore del bene</i>	16
11 <i>Lottizzazione</i>	20
12 <i>Stato di occupazione e oneri - Congruità della locazione</i>	21
13 <i>Procedure espropriative</i>	22
14 <i>Planimetria e documentazione fotografica</i>	22
15 <i>Descrizione succinta</i>	22
16 <i>Perizia criptata</i>	23
17 <i>Check list e foglio riassuntivo dati catastali</i>	23
Allegati	
A <i>Verbale di Giuramento</i>	
B <i>Check list e Foglio riassuntivo dati catastali</i>	
C <i>Certificati anagrafici</i>	
D <i>Pianta unità eseguite</i>	
E <i>Estratto di Mappa, Elenco Subalterni,</i> <i>Visure catastali e Planimetria originari</i>	
F <i>Visure catastali e Planimetria aggiornate</i>	
G <i>Documentazione ipotecaria e Titoli</i>	
H <i>Contratti di locazione e simili</i>	
I <i>Documentazione fotografica</i>	
J <i>Descrizione succinta</i>	
K <i>Perizia criptata</i>	



Premessa

Il sottoscritto **Geometra Andrea De Piccoli**, nato a Casale Monferrato il 13-2-1973, c.f. DPCNDR73B13B885D con studio in Casale Monferrato, Via Corte d'Appello n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Casale Monferrato e Circondario al n. 605 con verbale di giuramento del 26-7-2023 in via telematica viene nominato come E.d.G. nell'esecuzione 73-2023 del Tribunale di Vercelli, il quale presta giuramento di rito e riceve l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Allegato A.

Il sottoscritto E.d.G.

premessato che:

- ha provveduto ad un primo sopralluogo il 28-8-2023 in accordo con il custode Avv. Franco Belluati, sopralluogo il cui verbale è già agli atti;
- ha provveduto in sopralluoghi successivi ad esperire i rilievi necessari;
- ha effettuato le verifiche, richieste e controlli presso i competenti uffici;

tutto ciò premesso

l'E.d.G. può redigere la presente relazione.

Verifiche preliminari

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 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; 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 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 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;

G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) di cui al successivo elenco) 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 procedente e al G.E.;

I. allegghi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, co. 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

In riferimento all'art. 567 del c.p.c. comma 2 il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile, la quale risulta completa anche secondo la check lista di cui all'Allegato B; è stata comunque reperita la documentazione catastale aggiornata unita agli allegati di seguito citati mentre nel compendio non sono presenti terreni per cui non sono stati richiesti certificati di destinazione urbanistica.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo efficace dal 16-10-1973, trascritto il 31-10-1973, antecedente almeno venti anni la data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 14-6-2023.

Il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, i quali dati comunque sono inseriti nella certificazione.

Il creditore non ha depositato i certificati per cui si uniscono all'Allegato C:

- Certificato di Residenza attuale e storico degli esecutati,



- Certificato di Residenza dei figli degli esecutati FFF e GGG indicati residenti presso i cespiti;
- Certificato di Matrimonio con annotazioni; per notizia si riporta che nell'estratto matrimonio l'esecutato è indicato anche con un secondo nome (Mahamane) ma tutti i dati anagrafici corrispondono con quelli indicati negli altri certificati;
- Certificati di Residenza e Stato di Famiglia del conduttore UUU

Risposta ai quesiti ed attività dell'Esperto del Giudice

2) L'EdG provveda 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;

In merito alla identificazione catastale si indica che gli immobili oggetto della procedura erano identificati fino al 26-11-2023 e 2-12-2023 come segue:

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita - Euro</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intestazione</i>
Fabbricati	Livorno Ferraris	63	406	3	-	A/4	3	5,0	209,17	Via Martiri della Libertà n. 122 Piano 1	ZZZ YYY
Fabbricati	Livorno Ferraris	63	406	6	-	A/4	3	4,0	167,33	Via Martiri della Libertà n. 122 Piano 2	ZZZ YYY

In seguito ai sopralluoghi si è provveduto all'aggiornamento catastale per cui dal 27-11-2023 e dal 3-12-2023 gli immobili sono così definiti:



Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Livorno Ferraris	63	406	3	-	A/4	3	5,0	209,17	Via Martiri della Libertà n. 126 Piano 1	ZZZ YYY
Fabbricati	Livorno Ferraris	63	406	6	-	A/4	3	4,0	167,33	Via Martiri della Libertà n. 126 Piano 2	ZZZ YYY

Dopo il sopracitato aggiornamento catastale i beni così identificati corrispondono totalmente ed esattamente ai beni oggetto di pignoramento di cui alla:

- Nota del 14-6-2023, reg. gen. 5047, reg. part. 4133 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 25-5-2023, Rep. 1009/2023;

Si provvede alla formazione di n. 2 lotti con accesso da piccolo vestibolo comune.

Confini:

Lotto 1:

- nord: in aderenza su sub. 4;
- est: spazio aperto verso Via Martiri della Libertà;
- sud e ovest: spazio aperto su mappale 404;

Lotto 2:

- nord: in aderenza su sub. 7;
- est: spazio aperto verso Via Martiri della Libertà;
- sud e ovest: spazio aperto su mappale 404;

3) L'EdG provveda 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;

In seguito ai sopralluoghi eseguiti in data 28-8-2023 e 21-9-2023, si provvede alla descrizione dell'immobile in preciso raffronto con la Tavola grafica all'Allegato D:

Comune Livorno Ferraris

Località e numero civico: Via Martiri della Libertà n.126

Scala ed Interno: -

Piano: Primo e Secondo

Caratteristiche esterne e strutturali: Unità immobiliari in fabbricato condominiale poste in centro storico di Livorno Ferraris, in aderenza verso altre unità residenziali ma con accesso indipendente da corte comune anche ad altre unità e successivo accesso attraverso portone verso Via Martiri della Libertà, strutturate su 2 piani fuori terra; struttura portante verticale in muratura, solai interni presumibilmente in laterizio pieno o laterocemento pavimentati, intonacati e tinteggiati inferiormente, serramenti esterni in legno e vetri, tetto presumibilmente in laterocemento e laterizi.

Le condizioni generali dell'intero corpo sono apparentemente normali su via pubblica ma gli altri lati denotano incuria pluridecennale ed il fabbricato necessita di ampie opere di manutenzione straordinaria.

Non vi sono aree scoperte in proprietà esclusiva.

Lotto 1

Caratteristiche interne: Alla unità si accede da Via Martiri della Libertà attraverso corte comune e piccolo vestibolo.

Pavimentazione in ceramica, graniglie e laminati o simili, finitura delle pareti ad intonaco tinteggiato con porzioni di rivestimento in piastrelle in ceramica in bagno e zona cottura, portoncino principale in legno, impianti tecnologici in condizioni appena sufficienti ma necessitanti di manutenzione anche solo ordinaria con impianto di climatizzazione invernale e produzione ACS; le condizioni di intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura sono necessitanti di manutenzioni oltre ad appurare le cause di infiltrazione attiva visibile nel locale soggiorno;

Superficie calpestabile 79,10 mq

Pertinenze: Terrazza scoperta di mq 17.90.

Millesimi di parti comuni: I beni eseguiti sono ricompresi ai sensi dell'art. 1117 c.c. in fabbricato di tipo condominiale per diritti sulle parti strutturali, cortile e vano scala di accesso.

Non sono noti bilanci o amministrazione in merito.

Caratteristiche della zona L'unità si trova nel centro storico di Livorno Ferraris in prossimità dei primi



promontori montani.

Il comune gode di buona vitalità, legata alla sua posizione di passaggio tra Torino e la zona Vercelli-Novara.

Tutti i servizi principali sono raggiungibili con qualsiasi mezzo, anche con breve tragitto a piedi.

Non sono note in vicinanza attività particolarmente rumorose e/o industriali inquinanti.

Attestato di Prestazione

Energetica

Effettuati i necessari controlli in data della presente presso il SIPEE l'unità non è dotata di A.P.E.

Casistica di cui all'art. 10

D.P.R. 633/1972

L'unità oggetto di procedura è a carattere abitativo; il cedente è persona privata per cui l'atto è esente IVA e soggetto ad imposta di registro.

La fine lavori non è determinabile, in quanto non sono stati reperiti titoli edilizi.

Lotto 2

Caratteristiche interne:

Alla unità si accede da Via Martiri della Libertà attraverso corte comune e piccolo vestibolo.

Pavimentazione in ceramica o similari, finitura delle pareti ad intonaco tinteggiato con porzioni di rivestimento in piastrelle in ceramica in bagno e zona cottura, portoncino principale in legno, impianti tecnologici in condizioni appena sufficienti ma necessitanti di manutenzione anche solo ordinaria con impianto di climatizzazione invernale e produzione ACS; le condizioni di intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura sono necessitanti di manutenzioni;

Superficie calpestabile

78,98 mq

Pertinenze:

Balcone di mq 0.37.

Millesimi di parti comuni:

I beni eseguiti sono ricompresi ai sensi dell'art. 1117 c.c. in fabbricato di tipo condominiale per diritti sulle parti strutturali, cortile e vano scala di accesso.

Non sono noti bilanci o amministrazione in merito.

Caratteristiche della zona

L'unità si trova nel centro storico di Livorno Ferraris in prossimità dei primi promontori montani.

Il comune gode di buona vitalità, legata alla sua posizione di passaggio tra Torino e la zona Vercelli-Novara.

Tutti i servizi principali sono raggiungibili con qualsiasi mezzo, anche con breve tragitto a piedi.

Non sono note in vicinanza attività particolarmente rumorose e/o industriali inquinanti.

**Attestato di Prestazione
Energetica**

Effettuati i necessari controlli in data della presente presso il SIPEE l'unità non è dotata di A.P.E.

**Casistica di cui all'art. 10
D.P.R. 633/1972**

L'unità oggetto di procedura è a carattere abitativo; il cedente è persona privata per cui l'atto è esente IVA e soggetto ad imposta di registro.

La fine lavori non è determinabile, in quanto non sono stati reperiti titoli edilizi.

4) L'EdG provveda 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;

L'unità era già stata edificata al tempo della redazione dei fogli originali di impianto catastali, essendo ubicata nel centro abitato del comune, per cui sicuramente il fabbricato è almeno tale dall'inizio del secolo scorso.

Non è stata reperita presso gli archivi edilizi comunali la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

5) L'EdG provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, 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 specifichi 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; 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; 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, sesto comma, 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;



Effettuati gli opportuni controlli presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Livorno Ferraris non stati reperiti titoli edilizi; i titoli citati nell'atto di acquisto da parte degli esecutati si riferiscono ad altre zone del fabbricato.

Ai fini dell'art. 36 del DPR 380-2001 e s.m.i., non è possibile un confronto tra lo stato progettuale all'interno di un titolo e lo stato attuale dei luoghi (Allegato D), anche per quanto esposto al quesito 4.

Lo scrivente, quindi, ha provveduto alla ricerca di documenti probanti che potessero legittimare lo stato edificatorio del compendio che nel caso in parola sono state le planimetrie catastali agli atti; Confrontando lo stato dei luoghi, si evidenzia che:

Lotto 1:

Piccole variazioni prospettiche con diversa distribuzione degli spazi interni con trasformazione di locale camera in ripostiglio; in modo particolare è stata demolita una parete interna per ampliare il locale soggiorno/camera unendolo all'ingresso rendendo insufficiente il rapporto aerolluminante minimo secondo il D.M. Sanità del 5-7-1975;

Lotto 2:

Piccole variazioni prospettiche con regolarizzazione degli abbaini e con diversa distribuzione degli spazi interni.

In riferimento al Lotto 1 è necessario il ripristino della situazione divisoria tra soggiorno/camera e ingresso con il seguente costo:

Lotto 1

Oggetto	Importo - Euro
- Realizzazione di parete divisoria in cartongesso, stuccata, rifinita e tinteggiata	
1) 4.80 x 2.70 = 12.96 x 120 euro/mq	1.555,20
- Fornitura di porta interna tamburata non vetrata compresi telai coprifili e ferramenta;	
2) N. 1 porta	500,00
Totale arrotondato	2.100,00

In merito alla sanatoria edilizia essa si riassume come segue nei costi:

Lotto 1

Oggetto	Importo - Euro
---------	----------------

- Sanzioni amministrative: art. 37, DPR 380-2001 e s.m.i. e diritti di segreteria	1.100,00
- Pratica comunale e aggiornamento catastale comprensiva di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni secondarie non di tipologia strutturale ed impiantistica): Onorario + Cassa Professionale + IVA	2.500,00
Totale approssimativo	3.600,00

Lotto 2

Oggetto	Importo - Euro
- Sanzioni amministrative: art. 37, DPR 380-2001 e s.m.i. e diritti di segreteria	1.100,00
- Pratica comunale comprensiva di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni secondarie non di tipologia strutturale ed impiantistica): Onorario + Cassa Professionale + IVA	2.000,00
Totale approssimativo	3.100,00

Al momento non sono state depositate istanze di condono edilizio.

Per quanto sopraesposto l'unità oggetto di esecuzione non rientra nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge n. 47-1985 ma rientra nelle condizioni del DPR 380-2001, art. 46, comma 5 per le parti sanabili.

6) L'EdG provveda 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;

La procedura non colpisce terreni per cui non si allega Certificato di Destinazione Urbanistica ed il lotto edificato su cui insistono i beni eseguiti è di superficie inferiore a 5.000 mq (vedasi Allegato E).

7) L'EdG provveda 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;

Gli immobili oggetto della procedura erano identificati fino al 26-11-2023 e 2-12-2023 come segue (Allegato E):

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita - Euro</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intestazione</i>
Fabbricati	Livorno Ferraris	63	406	3	-	A/4	3	5,0	209,17	Via Martiri della Libertà n. 122 Piano 1	ZZZ YYY
Fabbricati	Livorno Ferraris	63	406	6	-	A/4	3	4,0	167,33	Via Martiri della Libertà n. 122 Piano 2	ZZZ YYY

In seguito ai sopralluoghi si è provveduto all'aggiornamento catastale per cui dal 27-11-2023 e 3-12-2023 gli immobili sono così definiti come da Allegato F:

3-12-2023 gli immobili sono così definiti:

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita - Euro</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intestazione</i>
Fabbricati	Livorno Ferraris	63	406	3	-	A/4	3	5,0	209,17	Via Martiri della Libertà n. 126 Piano 1	ZZZ YYY
Fabbricati	Livorno Ferraris	63	406	6	-	A/4	3	4,0	167,33	Via Martiri della Libertà n. 126 Piano 2	ZZZ YYY

I beni così identificati corrispondono totalmente ed esattamente ai beni oggetto di pignoramento di cui:

- Nota del 14-6-2023, reg. gen. 5047, reg. part. 4133 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 25-5-2023, Rep. 1009/2023;

Per le parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. esse sono censite come segue oltre a vestibolo di ingresso ai due lotti:



Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Livorno Ferraris	63	404	-	-	-	-	-	-	-	Bene comune non censibile

8) L'EdG provveda 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;

All'atto della notifica del pignoramento (22-5-2023), gli esecutati erano proprietari di tutti i beni in oggetto per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni secondo l'atto di acquisto Not. Beligni Sandra del 2-5-2006 (unito integralmente all'Allegato pertinente alla storia ipotecaria).

I beni potrebbero essere separati in natura trattandosi di n. 2 unità distinte ma sono di valore diverso anche in ragione delle decurtazioni indicate nel quesito relativo al valore.

La divisione in tal senso sarebbe eseguibile nell'assegnazione di una unità per ciascun esecutato.

9) L'EdG provveda 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;

In merito alla situazione ipotecaria si espone la seguente ricostruzione analitica (vedasi Allegato G):



Numero	Data della Nota	N. Registro Generale	N. Registro Particolare	Tipologia atto	Notaio o Tribunale o De cuius	Sede	Data atto o data di morte	Reperitorio / Raccolta	Note
1	31-10-1973	5480	4042	Atto Pubblico	Notaio Federico Bottino	Torino	16-10-1973	30091/6022	Acquisto della venditrice del compendio Merenda Maria Rosa
2	22-5-2006	5753	4146	Atto pubblico	Notaio Sandra Beligni	Torino	2-5-2006	15083/6153	Acquisto da parte degli esecutati del compendio
3	22-5-2006	5754	948	Atto pubblico	Notaio Sandra Beligni	Torino	2-5-2006	15084/6154	Ipoteca volontaria relativa all'intero compendio – Euro 330.000,00
4	14-6-2023	5047	4133	Atto Esecutivo o Cautelare	Tribunale	Vercelli	25-5-2023	1009/2023	-

In merito alla sussistenza di oneri, pesi e vincoli, non ve ne sono evidenziati, se non la comunione sulle parti comuni già evidenziate in altri quesiti.

Gli atti di cui ai punti 1 e 2 sono in allegato alla presente e si intendono qui totalmente e fedelmente riportati.

Le unità oggetto sono ricomprese in condominio di cui al Titolo VII - Capo II del c.c., ma non sono stati reperiti bilanci o tracce di amministrazione.

La formalità 4 sarà cancellata; tutte le altre formalità derivanti da atti escluse ipoteche sono opponibili all'acquirente.

10) L'EdG provveda 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;

Il valore dell'immobile è stato desunto tramite il metodo di confronto del mercato.

La rilevazione del mercato ha preso in considerazione:

- Trascrizioni di atti dal 1-10-2023 all'attualità vista la notevole quantità di atti stipulati;
- Listino prezzi CCIAA provincia di Vercelli gennaio 2023;

Analisi del mercato di cessione degli immobili

Il mercato di Livorno Ferraris è da considerarsi nella normalità dei comuni della prima fascia pianeggiante tra Torino e Vercelli, abbastanza florido e si sono potute valutare n. 6 compravendite (di cui 2 utili) nel centro storico negli ultimi 3 mesi circa, per immobili della tipologia simile alla nostra in parola sia per costruzione che per superficie.

Le compravendite e le offerte immobiliari nell'ambito della zona del comune rintracciate sono state per cui riassunte nella seguente tabella:

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Superficie	Prezzo di Vendita €/mq
1-Compravendita	Ottobre 2023	Residenziale	90	280
2-Compravendita	Novembre 2023	Residenziale	130	240

Listino prezzi CCIAA Gennaio 2023

Il listino prezzi di riferimento pone gli immobili da ristrutturare come il nostro in parola tra i 300 e i 400 euro al mq.

	Lignana		Livorno Ferraris		Lozzolo		Mollia		Moncrivello	
	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)
Unità residenziali nuove/ristrutturate*	750,00	1.000,00	900,00	1.200,00	1.050,00	1.150,00	1.700,00	2.100,00	800,00	1.000,00
Unità residenziali abitabili in buono stato	300,00	450,00	450,00	600,00	500,00	700,00	750,00	1.500,00	500,00	650,00
Unità residenziali da ristrutturare	280,00	450,00	300,00	400,00	350,00	500,00	250,00	500,00	280,00	350,00
Negozi	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	840,00	945,00	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI
Uffici	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	840,00	945,00	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI
Capannoni nuovi o ristrutturati non commerciali	180,00	230,00	300,00	400,00	350,00	400,00	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	250,00	350,00
Capannoni, magazzini vecchi	70,00	115,00	250,00	300,00	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	150,00	250,00
Terreni edificabili	15,00	20,00	20,00	30,00	30,00	40,00	50,00	60,00	21,00	25,00

Calcolo superficie utile:

Il compendio è formato dai seguenti locali:

Lotto 1

Definizione	Superficie - mq
Soggiorno	32.75
Cucina	12.26
Ripostiglio	10.12
Disimpegno	1.47
Ripostiglio	1.86
Bagno	3.79
Camera	16.85

Terrazza	17.90
Totale	97.00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto 2

Definizione	Superficie - mq
Ingresso	4.93
Soggiorno	31.52
Cucina	15.50
Ripostiglio	6.20
Bagno	3.68
Camera	17.15
Balcone	0.37
Totale	79.35

Calcolo superficie commerciale:

Il compendio è formato dalle seguenti superfici omogenee:

Lotto 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tabella consistenze virtualizzata						
Livello di piano	Destinazione d'uso/utilizzo	Superficie lorda mq	Criteri di ragguaglio		coefficiente di virtualizzazione (%)	Superficie virtualizzata netta mq
			Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia			
			Caratteristiche della destinazione/tipologia	Fonte		
Lotto Unico						
Primo	Locali ordinari	121	Destinazione d'uso principale	D.P.R. 138-1998	1,00	121.00
Primo	Terrazza	22	Pertinenza scoperta	D.P.R. 138-1998	0,30	2.20

Totale	Globale Arrotondamento					123

Lotto 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Tabella consistenze virtualizzata						
Livello di piano	Destinazione d'uso/utilizzo	Superficie lorda mq	Criteri di ragguaglio		coefficiente di virtualizzazione (%)	Superficie virtualizzata netta mq
			Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia	Fonte		
			Caratteristiche della destinazione/tipologia			
Lotto Unico						
Secondo	Locali ordinari	119	Destinazione d'uso principale	D.P.R. 138-1998	1,00	119.00
Secondo	Balcone	1	Pertinenza scoperta	D.P.R. 138-1998	0,30	0.10

Totale	Globale Arrotondamento					119

Omogeneizzazione del valore:

Il bene che è più simile al compendio è quello indicato nella compravendita n. 1 come corroborato anche dalla media minore del listino CCIAA per in beni residenziali da ristrutturare (come il nostro in parola).

Valutazione finale

Effettuata l'analisi di mercato delle compravendite e delle offerte di mercato della zona valutata, riconsiderato il compendio sulla base delle condizioni di manutenzione e di finitura, risulta:

Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore mq	Importi euro arrotondato
Lotto 1 (arrotondato)	123	280,00	34.000
Lotto 2 (arrotondato)	119	280,00	33.000
Totale			67.000
Quota/esecutato	1/2		33.500

Valutazione alternative - Valutazione del compenso in caso di assenza di ogni peso e vincolo:

Lotto 1

Descrizione	Valore lordo	Nota	Importo detrazione	Importi euro
-------------	--------------	------	--------------------	--------------

Detrazione per regolarizzazione edilizia	34.000,00	Vedi quesito 5	5.700,00	28.300,00
Detrazione per sottrazione dalla superficie commerciali dei fabbricati non sanabili	34.000,00	Non applicabile		34.000,00
Aumento del valore per stato e manutenzione ottimale	34.000,00	L'immobile edificato si trova in condizioni appena utilizzabili: si stima che, per riportare il fabbricato in condizioni di manutenzione distinta, si debbano eseguire lavori per 500,00 euro/mq su serramenti, pavimentazioni, rivestimenti ed impianti tecnologici; Superficie commerciale 123 x (Valore stimato 280,00 + Costo miglioramenti 500,00) = Totale arrotondato		95.940,00
Possesso	34.000,00	Per intero degli eseguiti in parti uguali		34.000,00
Detrazione per vincoli non eliminabili	34.000,00	Non applicabile	-	34.000,00
Detrazione per spese condominiali insolite	34.000,00	Non determinabili		34.000,00

Lotto 2

Descrizione	Valore lordo	Nota	Importo detrazione	Importi euro
Detrazione per regolarizzazione edilizia	33.000,00	Vedi quesito 5	3.100,00	29.900,00
Detrazione per sottrazione dalla superficie commerciali dei fabbricati non sanabili	33.000,00	Non applicabile	-	33.000,00
Aumento del valore per stato e manutenzione ottimale	33.000,00	L'immobile edificato si trova in condizioni appena utilizzabili: si stima che, per riportare il fabbricato in condizioni di manutenzione distinta, si debbano eseguire lavori per 500,00 euro/mq su serramenti, pavimentazioni, rivestimenti ed impianti tecnologici; Superficie commerciale 119 x (Valore stimato 280,00 + Costo miglioramenti 500,00) = Totale arrotondato		92.820,00
Possesso	33.000,00	Per intero degli eseguiti in parti uguali		33.000,00
Detrazione per vincoli non eliminabili	33.000,00	Non applicabile	-	33.000,00
Detrazione per spese condominiali insolite	33.000,00	Non determinabili		33.000,00

Prezzo



Ricordando che prezzo e valore sono due concetti differenti (*il prezzo è ciò che pago ed il valore ciò che ottengo*) e lasciando alla procedura le opportune valutazioni sul prezzo a base d'asta, soprattutto in riferimento alla tabella ultima sopraesposta, esso si pone a:

Lotto 1: euro 28.300,00.

Lotto 2: euro 29.900,00.

11) L'EdG provveda 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;

La natura del bene (n. 2 abitazioni) consente di formare lotti separati.

Il valore (quesito 10), la superficie (quesito 3) ed i confini (quesito 2) sono stati indicati.

Le unità sono già catastalmente divise come in origine.

12) L'EdG provveda 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;

Effettuate opportune richieste sia all'AE di Vercelli, i beni oggetto della procedura sono nel pieno possesso degli esecutati ma:

Lotto 1: unità libera.

Lotto 2: occupato come da interrogazione presso l'AE (atti uniti all'Allegato H compreso il contratto sottostante) si è evinto che vi un solo contratto in corso di validità come segue:



Abitazione sito in Livorno Ferraris, Via Martiri della Libertà n. 126 censito al foglio 63, mappale 406 sub. 6	Indicazione
Conduttore	UUU
Ufficio AE di registrazione	Vercelli
N.	1074 3T 2023
Data di registrazione	17-3-2023
Scadenza del contratto	15-2-2024
Rinnovo	Tacito annuale
Cause di rilascio	Nessuna
Canone annuale	3.600 euro
Opponibilità	SI
Note	Presso l'immobile è stata riscontrata la presenza di KKK la quale come da verbale di sopralluogo dichiara di essere la coniuge di UUU

In merito alla congruità del canone di locazione viene effettuata l'analisi di mercato in aderenza a quella per la determinazione del valore con il *Listino prezzi delle compravendite della Camera di Commercio della Provincia Vercelli del gennaio 2023 (ultimo disponibile)* in merito alle locazioni qui riportato:

CENTRI MAGGIORI

Comune	Abitazioni €/mq	Mono/ Bilocali €/a corpo	Uffici €/mq	Box auto €/a corpo	Capannoni €/mq	Negozi €/mq
Borgosesia	35,00-50,00	2.700,00-4.200,00	45,00-70,00	600,00-700,00	17,00 - 30,00	70,00-150,00
Crescentino	50,00-55,00	2.300,00-3.500,00	40,00-45,00	280,00-580,00	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI
Gattinara	40,00-55,00	3.000,00-3.600,00	55,00-72,00	480,00-600,00	18,00-25,00	NON RILEVABILI
Santhià	35,00-48,00	3.000,00-4.000,00	40,00-60,00	400,00-600,00	15,00-25,00	40,00-80,00
Trino	40,00-50,00	2.000,00-3.200,00	30,00-35,00	280,00-400,00	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI
Varallo	25,00-45,00	2.200,00-3.800,00	40,00-60,00	500,00-700,00	15,00-30,00	60,00-130,00

Per alloggi di nuova costruzione si può considerare un aumento di circa il 10%

Nella zona di Santhià/Trino più vicine al compendio si stima quanto segue, in analogia alla determinazione del valore si avranno i seguenti importi:

Descrizione	Superficie commerciale mq	Canone mq	Importi euro arrotondato	Canone mensile arrotondato
Lotto 2	119	35.00 Valore da ritenersi comprensivo delle utilità comuni	4.165,00	350,00

Visto che il contratto è del 2023 e vista la congiuntura i canoni non si ragguagliano all'attualità.

Le unità non sono gravate da censo, livello e usi civici.

Non vi sono vincoli gravanti salvo quelli di natura condominiale non conosciuti.

13) L'EdG provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Consultato l'Ufficio tecnico comunale, l'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

14) L'EdG provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

L'Allegato D contiene la planimetria dell'immobile mentre l'Allegato I la documentazione fotografica.

15) L'EdG provveda 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.

L'Allegato J contiene quanto richiesto dalla procedura.

16) L'EdG provveda 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;

L'Allegato K contiene quanto richiesto dalla procedura.

16) L'EdG provveda ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

L'Allegato B prevede la check list ed il foglio riassuntivo.

Queste sono le notizie che ho raccolto e le conclusioni a cui sono giunto in esecuzione del mandato ricevuto.

Resto a Vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti e ulteriori integrazioni.

La presente è composta da 23 pagine e 11 allegati.

Casale Monferrato, 12-12-2023

Il Tecnico













