

GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI

- Ufficio in Via Sant'Antonio N.13 -

- Camagna Monferrato -

- Telefono 349-5206250 -

- Mail : geometradepiccoli@gmail.com -

- C.F. DPC NDR 73B13 B885D -

- P.IVA 01655790069 -

RELAZIONE PERITALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE 79 - 2024

TRIBUNALE DI VERCELLI

DOTT.SSA ANNALISA FANINI

**XXX
CONTRO
YYY
+
ZZZ**

**UBICAZIONE
VERCELLI**

CORSO ITALIA N.72

DATA

22 DICEMBRE 2024

ESPERTO DEL GIUDICE

GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI



Dati del procedimento

Ufficio Giudiziario	Tribunale di Vercelli
Giudice	Dott.ssa Annalisa Fanini
Ruolo generale	R.G.E. 79-2024
Tipo di procedimento	Processo di Esecuzione
Parte esecutata non costituita	YYY + ZZZ
Parte creditore procedente	XXX elezione del domicilio presso Avv. Barbara Mezzano barbara.mezzano@ordineavvocativercelli.eu
Parte creditore intervenuto	Agenzia delle Entrate Riscossione elezione del domicilio presso Proc. Alberto Valter pva.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
Custode Giudiziario	Avv. Emanuele Capra avvemanuelecapra@puntopec.it



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>	9
5 <i>Regolarità edilizia</i>	9
6 <i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	11
7 <i>Aggiornamento catastale</i>	11
8 <i>Intestazione all'atto della notifica del pignoramento</i>	12
9 <i>Formalità e diritti</i>	13
10 <i>Valore del bene</i>	14
11 <i>Lottizzazione</i>	17
12 <i>Stato di occupazione e oneri - Congruità della locazione</i>	17
13 <i>Procedure espropriative</i>	19
14 <i>Planimetria e documentazione fotografica</i>	19
15 <i>Descrizione succinta</i>	19
16 <i>Perizia criptata</i>	19
17 <i>Check list e foglio riassuntivo dati catastali</i>	19
Allegati	
A <i>Verbale di Giuramento</i>	
B <i>Check list e Foglio riassuntivo dati catastali</i>	
C <i>Certificati anagrafici e di residenza degli esecutati e residenti</i>	
D <i>Piante unità eseguite</i>	
E <i>Documentazione Edilizia – Pratica 2375 ed elaborato esplicativo</i>	
F <i>Estratto di Mappa, Elenco Subalterni, Visure catastali e Planimetria originari</i>	
G <i>Elenco subalterni, Visure catastali e Planimetrie aggiornate</i>	
H <i>Documentazione ipotecaria e atto di acquisto</i>	
I <i>Documentazione condominiale</i>	
J <i>Contratti di locazione e simili e documentazione occupanti</i>	
K <i>Documentazione fotografica</i>	
L <i>Descrizione succinta</i>	
M <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 Camagna Monferrato, Via Sant'Antonio n. 13, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Casale Monferrato e Circondario al n. 605, con verbale di giuramento del 28-7-2024 in via telematica viene nominato come E.d.G. nell'esecuzione immobiliare 79-2024 del Tribunale di Vercelli, il quale presta giuramento di rito e riceve l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nel giuramento di cui all'Allegato A.

Il sottoscritto E.d.G.

premessato che:

- ha effettuato un primo sopralluogo il 28-8-2024 unitamente al custode Avv. Emanuele Capra con verbale agli atti, nonché successivo sopralluogo;
- 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. alleggi 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 dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, (vedasi la check list di cui all'Allegato B); la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; è stata comunque reperita la documentazione catastale aggiornata unita agli allegati di seguito citati mentre nel compendio non sono presenti terreni e la particella su cui insistono le unità è di superficie inferiore a 5.000 mq, per cui non si allega certificato di destinazione urbanistica.

La certificazione delle iscrizioni risale sino ad un atto di acquisto derivativo almeno efficace dal 4-7-1975, trascritto il 1-8-1975, antecedente almeno venti anni la data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 28-5-2024.

Il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, i quali dati comunque sono allegati alla presente.

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

- Certificato di Residenza attuale e storico degli esecutati;

In merito al Certificato di Stato Civile e al Certificato di Matrimonio dell'esecutato con annotazioni gli esecutati risultano coniugati in regime di comunione legale dei beni desumibile dall'atto di acquisto del bene ma non risultano certificati in tal senso presso comuni italiani.

In merito ai certificati di residenza di eventuali occupanti il Comune di Vercelli (Allegato C) dichiara che gli esecutati sono residenti presso il cespite insieme ad altre persone citate nel certificato.

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 8-12-2024 come segue:

Al Catasto Fabbricati:

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Vercelli	89	476	3	-	A/3	1	5,0	374,43	Corso Italia n. 72 Piano S1-T	YYY e ZZZ

In seguito ai sopralluoghi si è provveduto all'aggiornamento catastale generalizzato del compendio e per cui dal 9-12-2024 gli immobili sono così definiti:



Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Vercelli	89	476	17	-	A/3	1	5,0	374,43	Corso Italia n. 72 Piano T	YYY e ZZZ
Fabbricati	Vercelli	89	476	18	-	C/2	2	11	17,04	Corso Italia n. 72 Piano S1	YYY e ZZZ

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

- Nota del 28-5-2024, reg. gen. 4751, reg. part. 3775 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 13-5-2024, Rep. 1239.

Confini Lotto Unico:

Abitazione:

- nord: affaccio diretto su Corso Marconi;
- est: in aderenza con vano scala comune condominiale ed altra abitazione;
- sud: affaccio su cortile comune condominiale;
- ovest: in aderenza con altra abitazione;

Magazzino/Cantina:

- nord: in aderenza a corridoio comune condominiale;
- est: verso terreno incolto sul mappale 475;
- sud: affaccio diretto su cortile comune condominiale;
- ovest: in aderenza con altra cantina.

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 si provvede alla descrizione dell'immobile in preciso raffronto con la Tavola grafica all' Allegato D:

Comune Vercelli
Località e numero civico: Corso Italia n. 72
Scala ed Interno: -

Piano:	Seminterrato - Terreno
Caratteristiche esterne e strutturali:	<p>Unità immobiliari poste in prima periferia del centro storico di Vercelli, in zona stazione ferroviaria, in fabbricato di tipo condominiale edificato negli anni '30 del secolo scorso, con accesso pedonale e carraio dalla via pubblica, strutturato su 4 piani fuori terra e piano seminterrato; struttura portante verticale in muratura, tamponamenti esterni in muratura a vista ed intonacata, solai interni per la maggioranza presumibilmente in laterocemento pavimentati, intonacati e tinteggiati inferiormente, tetto con ogni probabilità in legno con elementi di copertura in laterizio.</p> <p>Le condizioni generali dell'intero lotto appaiono decorose senza alla vista particolari necessità di manutenzioni.</p> <p>Vi sono area scoperta comune ad uso cortile a tutte le unità del fabbricato come anche n. 2 vani scala e corridoi cantine.</p>
Caratteristiche interne:	<p>Alle unità si accede dalla via pubblica attraverso la corte comune condominiale e vano scala comune condominiale.</p> <p>Abitazione:</p> <p>Pavimentazione in ceramica, finitura delle pareti prevalentemente ad intonaco tinteggiato con porzioni di rivestimento in piastrelle in ceramica in bagni e cucine, portoncini in legno, serramenti in legno e vetri, persiane in legno, impianti tecnologici in condizioni necessitanti di manutenzione anche straordinaria con impianto autonomo di climatizzazione invernale e produzione ACS ormai obsoleto; le condizioni di intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura sono per la maggior parte sufficienti, con tinteggiatura da rieseguire.</p> <p>Magazzino/Cantina:</p> <p>Pavimentazione in battuto di cls, finitura delle pareti e soffitti a intonaco non tinteggiato, serramenti in legno e vetri, impianti elettrico minimale in condizioni necessitanti di manutenzione anche straordinaria; le condizioni di intonaci e pavimenti sono per la maggior parte sufficienti.</p>
Superficie calpestabile	76,49 mq
Pertinenze:	<p>Corti comuni: mq 255 circa.</p> <p>Balconi esclusivi: mq 2,80</p>
Millesimi di parti comuni:	I beni eseguiti sono ricompresi ai sensi dell'art. 1117 c.c. in fabbricato in condominio definito come "Condominio Ferrovieri", per diritti sulle parti strutturali, cortile comune, passaggi e vani scala.



Millesimi di proprietà: 61/1000.

Caratteristiche della zona

L'unità si trova nella prima cintura perimetrale del centro storico di Vercelli, centro abitato posto nel nord-est del Piemonte sulla direttrice Torino-Milano. Il comune gode di medio-alta vitalità, con tutte le attività e i servizi tipici di un capoluogo di provincia.

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; la linea ferroviaria si trova a qualche centinaio di metri dal fabbricato mentre Corso Italia e Corso Marconi appaiono molto trafficati.

Attestato di Prestazione Energetica

Effettuati i necessari controlli in data della presente presso il SIPEE le unità non sono dotate di attestato.

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 ma si assesta tra il 1929 ed il 1943 nel confronto tra titolo edilizio e primo censimento catastale.

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;

La costruzione risale a circa al 1929-1930 in raffronto al primo titolo edilizio.

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 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; 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;



Effettuata l'opportuna richiesta in via telematica il 26-9-2024 l'EdG si è recato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia reperendo il solo titolo n. 2375 del 1928 che si unisco sotto l'Allegato E.

Dal confronto con le tavole allegate al titolo e allo stato dei luoghi si evince che l'intero fabbricato, inizialmente posto a forma rettangolare lungo Corso Marconi con il lato corto su Corso Italia ora si presenta con forma a L posto ad angolo tra le due vie pubbliche (vedasi elaborato esplicativo sempre all'Allegato E); in ogni caso l'unità si trova nella volumetria assentita.

L'art. 9 bis del DPR 380-2001 al momento recita: *Art. 9-bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili. (omissis) comma 1-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (ossia 1935), lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*

Nel nostro caso per cui la verifica viene eseguita con lo stato catastale di primo impianto, il quale corrisponde alla planimetria dell'immobile prima degli aggiornamenti eseguiti dall'EdG.

Dal confronto risultano lievi modifiche interne nella posizione dei divisori interni sanabili con CILA in sanatoria con costi come seguono:

Oggetto	Importo - Euro
- Sanzioni amministrative - Art. 6 bis, comma 5, DPR 380-2001 e s.m.i.	1.000,00
- Tributi e diritti di segreteria con bolli	0,00
- Pratica comunale comprensiva di elaborati tecnici (Domande - Relazioni - Tavole Grafiche - Relazioni secondarie non di tipologia strutturale ed impiantistica): Onorario + Cassa Professionale + IVA	1.281,00
Totale arrotondato	2.300,00

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 All. F).

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;

In merito alla identificazione catastale si indica che gli immobili oggetto della procedura erano identificati fino al 8-12-2024 come segue (Allegato F):

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Vercelli	89	476	3	-	A/3	1	5,0	374,43	Corso Italia n. 72 Piano S1-T	YYY e ZZZ

In seguito ai sopralluoghi si è provveduto all'aggiornamento catastale generalizzato del compendio e per cui dal 9-12-2024 gli immobili sono così definiti (Allegato G):

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Vercelli	89	476	17	-	A/3	1	5,0	374,43	Corso Italia n. 72 Piano T	YYY e ZZZ
Fabbricati	Vercelli	89	476	18	-	C/2	2	11	17,04	Corso Italia n. 72 Piano S1	YYY e ZZZ

I beni hanno diritti secondo l'art. 1117 c.c. sulle parti comuni dell'edificio ma quest'ultime non sono attualmente censite.

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

- Nota del 28-5-2024, reg. gen. 4751, reg. part. 3775 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 13-5-2024, Rep. 1239.

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 esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; in tal caso, l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); l'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento (13-5-2024), gli esecutati erano proprietari di tutti i beni in oggetto per intero in regime di comunione dei beni.

I beni non sono comodamente divisibili e debbono formare lotto unico per la stretta correlazione tra abitazione e magazzino/cantina esclusivo.

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 H):



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	Repertorio / Raccolta	Note
1	1-8-1975	4315	3636	Atto Pubblico	Dott. Mariano Tartaglia	Torino	4-7-1975	100/1975	Atto di precisazione di acquisto del bene di Debarberis Giacomino e Maceraudi Irma (quest'ultima usufruttuaria e deceduta poi il 9-6-2003).
2	28-7-2005	7681	5188	Atto Pubblico	Notaio Orazio Degiovanni	Lodi	29-6-2005	235299/10435	Atto di acquisto da Debarberis Giacomino da parte degli esecutati.
3	28-7-2005	7682	1500	Atto Pubblico	Notaio Orazio Degiovanni	Lodi	29-6-2005	235300/10436	Ipoteca volontaria relativa all'intero compendio - Euro 151.762,50
4	22-01-2010	634	62	Atto Giudiziario	Tribunale	Milano	30-1-2009	26607	Decreto Ingiuntivo per euro 11.387,71
5	28-5-2024	4751	3775	Atto Esecutivo o Cautelare	Tribunale	Vercelli	13-5-2024	1239	-

Si precisa che:

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 fabbricato di tipo condominiale di cui al Titolo VII - Capo II del c.c.; l'amministrazione del Condominio Ferrovieri ha precisato che non vi sono regolamento, bilanci straordinari in essere nonché altre azioni verso gli esecutati ed ha inviato (Allegato I):

- Verbali di assemblea dal 1-1-2022 alla data della richiesta, senza particolare segnalazione;
- Consuntivi 2022 e 2023, e Preventivo 2024 approvati dall'assemblea da cui si evincono debiti nei confronti del condominio euro 5.579,56 (Es. 2022: euro 3.785,65 + Es. 2023: euro 875,16 + Es. 2024: euro 918.75 (quest'ultimo a preventivo).

Le formalità 3, 4, 5 saranno cancellate; 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 1-1-2024 all'attualità di atti stipulati;
- Listino prezzi CCIAA provincia di Vercelli anno 2024;
- Offerte di mercato dicembre 2024;

Analisi del mercato di cessione degli immobili

Il mercato di Vercelli nella zona di semicentro in cui il bene è allocato è limitato alle unità in ville o fabbricati isolati; gli immobili in condominio posti sul lato nord di Corso Italia non sono oggetto di trattazione consistente.

Si sono potute valutare per cui dal 1-1-2024 solo n. 1 compravendita di immobile de facto pari ad un doppio alloggio del nostro in parola posto in Corso Italia n. 98.

In merito alle offerte ve ne è una proprio nel Condominio Ferrovieri molto attendibile e altre n. 2 in Corso Italia n. 87 e 96, similari per la tipologia di costruzione e superficie al bene oggetto della presente.

Il tutto riportato in tabella seguente:

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Superficie	Prezzo di Vendita €/mq
1-Compravendita	15-10-2024	Residenziale	162	679
2-Offerta	22-12-2024	Residenziale	98	816
3-Offerta	22-12-2024	Residenziale	60	1150
4-Offerta posta in Condominio Ferrovieri	22-12-2024	Residenziale	80	625

Listino prezzi CCIAA Anno 2024

Il listino prezzi di riferimento pone gli immobili vecchi come il nostro in parola tra i 500 e i 900 euro al mq.

Vercelli - Semicentro

	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)
Appartamenti nuovi o ristrutturati*	1.800,00	2.400,00
Appartamenti recenti 10-30 anni	800,00	1.200,00
Appartamenti vecchi oltre 30 anni	500,00	900,00
Negozi	700,00	1.200,00
Uffici	700,00	1.200,00
Case indipendenti nuove o ristrutturate	1.600,00	2.300,00
Case indipendenti vecchie abitabili	800,00	1.300,00
Capannoni - nuovi o ristrutturati non commerciali	350,00	550,00
Capannoni, depositi, magazzini vecchi	200,00	400,00
Terreni edificabili produttivi	50,00	90,00
Terreni edificabili residenziali	120,00	250,00
	Minimo (€/unità)	Massimo (€/unità)
Box auto	8.000,00	16.000,00

Calcolo superficie utile:

Il compendio è formato dai seguenti locali:

Lotto Unico

Definizione	Superficie - mq
Ingresso	6,27
Cucina	10,56
Bagno	4,17
Camera 1	12,06
Camera 2	16,86
Soggiorno	15,39
Balcone	2,80
Cantina	11,18
Totale	79,29

Calcolo superficie commerciale:

Il compendio è formato dalle seguenti superfici omogenee:



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		
Lotto Unico						
T	Locali ordinari	85	Destinazione d'uso principale	D.P.R. 138-1998	1,00	85
1-2	Balconi	3	Pertinenza scoperta	D.P.R. 138-1998	0,30	1
Semi interrato	Magazzini/ Cantine	15	Pertinenza non comunicante	D.P.R. 138-1998	0,25	4

Totale	Globale Arrotondamento					90

Omogeneizzazione del valore:

I valori esposti nelle compravendite e nel listino CCIAA sono sostanzialmente coerenti reciprocamente e attestano un valore medio di euro 650/mq. Considerando che il bene n. 4 posto in condominio riporta un valore di euro 625/mq ed è posto agli ultimi piani senza ascensore il valore sopraindicato pare congruo; fuori mercato il bene paragonabile n. 3.

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 Unico	90	650,00	58.500,00



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

Descrizione	Valore lordo	Nota	Importo detrazione	Importi euro
1) Detrazione per regolarizzazione edilizia	58.500,00	Vedasi quesito 5	2.300,00	56.200,00
2) Detrazione per sottrazione dalla superficie commerciali dei fabbricati non sanabili	58.500,00	Non applicabile	-	58.500,00
3) Aumento del valore per stato e manutenzione ottimale	58.500,00	Le manutenzioni edili ed impiantistiche incidono per circa euro 500,00/mq per cui: mq 90 x euro 500,00/mq	45.000,00	103.500,00
4) Possesso	58.500,00	Per intero degli esecutati		58.500,00
5) Detrazione per vincoli non eliminabili	58.500,00	Non applicabile	-	58.500,00
6) Detrazione per spese condominiali insolute	58.500,00	Vedasi quesito 9	5.579,56	52.920,44

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 euro 50.620,44 arrotondato ad euro 51.000,00.

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 di semplice alloggio con magazzino/cantina di pertinenza non consente la formazione di lotti.

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 alleggi 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 l'opportuna richieste all'AE di Vercelli (Allegato J), i beni oggetto della procedura sono nel pieno possesso degli esecutati e non vi sono contratti di godimento in essere; infatti, benchè segnalato dall'Agenzia, l'ultimo contratto era stato stipulato dal venditore Debarberis Giacomino e Maceraudi Irma (si evince dal codice fiscale) in favori di uno degli esecutati, probabilmente in attesa di acquisto. Le unità sono occupate da persone straniere con permesso di soggiorno scaduto (come da relazione del custode che si unisce sempre all'Allegato J).

In merito alla congruità di un eventuale 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 2024 (ultimo disponibile)* in merito alle locazioni qui riportato:

COMUNE DI VERCELLI

Zona	Abitazioni nuove o ristrutturate** €/mq	Abitazioni Usate (10-30 anni) €/mq	Mono /Bilocali	Uffici €/mq	Negozi €/mq	Box Auto	Capannoni ad uso produttivo €/mq	Capannoni ad uso commerciale €/mq
centro	72,00-84,00	45,00-60,00	3.000,00	45,00-90,00	70,00-180,00*	650,00-1.200,00	da 18,00	da 32,00
semicentro	54,00-72,00	40,00-50,00	5.400,00	40,00-65,00	45,00-100,00	450,00-840,00	a 50,00	a 80,00
periferia	50,00-65,00	30,00-45,00		30,00-45,00	41,00-80,00	360,00-480,00		

Nella zona di Semicentro del Comune di Vercelli 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 Unico	90	45,00 Valore da ritenersi comprensivo delle utilità comuni	4080,00	340,00

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

Non vi sono vincoli gravanti salvo quelli di natura condominiale già espressi (vedasi Allegato I e quesito 9) dove sono indicate le spese di gestione per l'anno 2023 e 2024; come indicato non vi sono spese straordinari deliberate o altri procedimenti in essere relativi al bene.

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 era stato oggetto di esproprio negli '30 del secolo scorso, operazione completamente esaurita.

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 K 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 L 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 M 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 evasione del mandato ricevuto.

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

La presente è composta da 19 pagine e 13 allegati.

Camagna Monferrato, 22-12-2024

Il Tecnico


