

| REVISIONE   | DOCUMENTO |     |     |     | DATA     |                              | PERIZIA |        |  |
|---|-----------|-----|-----|-----|----------|------------------------------|---------|--------|--|
| 2   |           |     |     |     | 24 09 13 |                              |         |        |  |
|   |           |     |     |     |          |                              | TITOLO  | PROGR. |  |
| DEF.  | RED       | MAR | CHK | APP | MAR      | 240909 INCARICO PRIVACY.DOCX | ARG     | 1      |  |
| <p>REGIONE PIEMONTE<br/> <b>COMUNE DI GREGGIO</b><br/>                     PROVINCIA DI VERCELLI</p> <p><b>RG N°8/2024</b><br/>                     TRIBUNALE DI VERCELLI</p> <p><b>PERIZIA DI STIMA – GARANTE PRIVACY</b></p>  |           |     |     |     |          |                              |         |        |  |
|  <p><b>ING. MARK VARLOTTA</b><br/>                     32, VIA VINCNEZO GIOBERTI – 13100 VERCELLI<br/>                     TEL.: 0161 1851812 – FAX.: 0161 1701063<br/>                     C.F.: VRLMRK73D09Z404W P.IVA: 02477970020<br/>                     EMAIL.: MARKANTONY.VARLOTTA@INGPEC.EU – MARK.VARLOTTA@Mvingegneria.it</p> |           |     |     |     |          |                              |         |        |  |



PERIZIA DI STIMA



ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SEZIONE III

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Varlotta Mark, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2024 del R.G.E. promossa da:

**UNICREDIT S.P.A.**

C.F. & P. IVA N° 00348170101

PIAZZA GAE AULENTI, N. 3

20154 MILANO (MI)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

C.F.: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**INCARICO**

Con udienza del 06/03/2024, il sottoscritto Ing. Varlotta Mark, con studio in via Vincenzo Gioberti, 32 - 13100 Vercelli (VC), email mark.varlotta@mvingegneria.it, PEC markantony.varlotta@ingpec.eu, Tel. 349 6418546, Fax 0161 1701063, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. dott. Edoardo Gaspari presso il Tribunale di Vercelli.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**SOMMARIO**

1. QUESITO N°1
2. QUESITO N°2
3. QUESITO N°3
4. QUESITO N°4
5. QUESITO N°5
6. QUESITO N°6
7. QUESITO N°7
8. QUESITO N°8
9. QUESITO N°9
10. QUESITO N°10
11. QUESITO N°11
12. QUESITO N°12
13. QUESITO N°13
14. QUESITO N°14
15. QUESITO N°15
16. QUESITO N°16
17. QUESITO N°17

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

**PAGINA**

- 6  
7  
8  
10  
12  
14  
15  
16  
18  
18  
19  
23  
25  
27  
28  
29  
31  
32

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®



## QUESITO N°1

VERIFICHI, PRIMA DI OGNI ALTRA ATTIVITÀ, LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C..

Dalle verifiche svolte al fascicolo 8/2024 risultano presenti i seguenti documenti:

- Mappa catastale contenente gli immobili pignorati. Foglio del Catasto Terreni numero 11 del Comune di Greggio (VC).
- Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Data del pignoramento: 11/01/2024.

Dalle verifiche svolte al fascicolo 8/2024 risultano presenti i seguenti documenti:

- A. Risulta presente agli atti la Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n.302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" al un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002). Documento datato 20 febbraio 2024.
- B. Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.
- C. Nella Certificazione Notarile Sostitutiva sono elencati per ciascun immobile pignorato le date di acquisto derivativo o originario antecedenti di vent'anni alla trascrizione del pignoramento del 30/01/2024.
- D. Il creditore procedente ha depositato l'estratto di Mappa al foglio 11 relativo ai beni pignorati. In data 2 settembre '24 sono state depositate nel fascicolo numero 8/2024 gli estratti catastali storici assieme le mappe degli immobili pignorati.
- E. I dati catastali indicati nella Certificazione Notarile Sostitutiva riportano i dati catastali dei beni pignorati all'attualità.
- F. Dalle verifiche svolte non risulta depositato dal creditore procedente il certificato di stato civile dell'esecutato. Il certificato di stato libero del soggetto esecutato è presente negli allegati alla relazione.
- G. Il soggetto esecutato non risulta in stato di coniugato.
- H. Il soggetto esecutato non risulta in stato di comunione dei beni.
- I. Check list.

**QUESTITO N°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;*

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati su una superficie di circa 1706 m<sup>2</sup> nel Comune di Greggio (VC). I confini dei beni oggetto di esame sono delimitati dai seguenti limiti catastali e fisici:

- Nord, con strada comunale delimitata al traffico e le particelle catastali numero 1 e numero 133.
- Est, con la particella catastale numero 5.
- Sud, con la particella 112.
- Ovest, con via Vercelli.

I beni oggetto di pignoramento sono identificati mediante i seguenti dati catastali:

- Foglio 11, particella 104, subalterno 2.
- Foglio 11, particella 104, subalterno 3.
- Foglio 11, particella 104, subalterno 4.
- Foglio 11, particella 104, subalterno 5.
- Foglio 11, particella 167.
- Foglio 11, particella 103.
- Foglio 11, particella 2.

I beni oggetto di pignoramento risultano già divisi per destinazione d'uso. Non ravviso l'opportunità di frazionare ulteriormente i lotti in oggetto. L'estratto di mappa terreni contenente i beni pignorati ed è presente negli allegati alla relazione.

**QUESITO N°3**

*AD UNA SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE, AVENDO CURA DI PRECISARE LE CARATTERISTICHE OGGETTIVE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE ALL'ART. 10 D.P.R. 633/1972 E SE LA VENDITA IMMOBILIARE SIA SOGGETTA AD I.V.A., OVVERO NEL CASO DI IMMOBILI ABITATIVI, DICA IL CTU SE POSSA SUSSISTERE LA POSSIBILITÀ DI ESERCIZIO DELL'OPZIONE IVA PER L'IMPONIBILITÀ IVA ESSENDO GIÀ TRASCORSI I 5 ANNI DALL'ULTIMAZIONE DELLA COSTRUZIONE O DEL RIPRISTINO.*

I beni in oggetto sono abitazioni di tipo popolare, depositi, tettoie, un'autorimessa e terreni ad uso prevalentemente agricolo siti in via Vercelli numero 1, Greggio (VC).

Le residenze si elevano per due piani fuori terra con sottotetto non abitabile e non sono presenti piani interrati. La copertura è a doppia falda spiovente con struttura portante in legno e tegole, tipo portoghesi. La struttura principale è caratterizzata da una muratura piena e con orizzontamenti di tipo misto. I locali a piano terreno sono dotati di volte a padiglione, mentre a piano primo sono presenti solai con putrelle e travetti in laterizio. La zona residenziale, identificato al subalterno 2 è dotato di un sistema di riscaldamento per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento, mediante generatore a metano presente al piano terra. Non è stato rinvenuto il codice impianto della caldaia. Tuttavia, gli affittuari dispongono di una stufa a legna che dichiarano di usare in via preferenziale per il riscaldamento di questi locali. La zona residenziale, identificata alla particella 167 non è dotata di un sistema di riscaldamento.

I fabbricati adibiti a deposito sono in muratura a un piano fuori terra, senza piani interrati. Le coperture sono a una o due falde, in lamiera, lastre in fibro cemento e coppi di laterizio e vengono usati dagli affittuari per lo stoccaggio di legno per il periodo invernale.

Il fabbricato identificato al subalterno 4 è tuttora usato da per lo stoccaggio di vecchi mobili di famiglia, non accessibile dagli affittuari e non reso accessibile nel sopralluogo congiunto del 03 aprile'24.

I fabbricati denominati tettoie sono principalmente delimitati parzialmente da murature piene e da strutture removibili in legno.

La manutenzione ordinaria dei fabbricati e la pulizia dei terreni è svolta dagli affittuari.

È opportuno segnalare che in prossimità del fabbricato identificato catastalmente al foglio 11, particella 103 a destinazione deposito e fienile è recentemente crollato il tetto a causa delle continue infiltrazione di acqua in copertura. L'area è attualmente delimitata mediante nastro segnaletico e sono

necessarie opere di rispristino. Vedi allegato fotografico.

I fabbricati abitativi sono catastalmente identificabili ai numeri:

- Foglio 11. Particella 104. Subalterno 2. Categoria A/4, abitazione di tipo popolare.
- Foglio 11. Particella 167. Categoria A/4, abitazione di tipo popolare.

I fabbricati strumentali sono catastalmente identificabili ai numeri:

- Foglio 11. Particella 104. Subalterno 3. Categoria C/7, tettoie chiuse e aperte.
- Foglio 11. Particella 104. Subalterno 4. Categoria C/2, magazzini e locali di deposito.
- Foglio 11. Particella 104. Subalterno 5. Categoria C/6, stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse.
- Foglio 11. Particella 103. Categoria C/2, magazzini e locali di deposito.
- Foglio 11. Particella 2. Categoria C/7, tettoie chiuse e aperte.

Tutti i fabbricati oggetto di pignoramento sono stati ultimati da più di un quinquennio e quindi non soggetti a cessioni con applicazione dell'I.V.A.

**QUESITO N°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;*

Il nucleo originario della costruzione è un classico esempio di Cascina piemontese in linea con orientamento nord sud. Il fabbricato è formato da residenze unite da ballatoio esterno, locali di deposito, magazzini e fienili. Questi fabbricati sono realizzati con tecnologie costruttive consolidate quali muratura piena, per le strutture in elevazione. Solai voltati e solai misti di putrelle e pignatte per le le strutture orizzontali. Le strutture consolidate risultano di antica formazione e con buona probabilità antecedenti alla prima legge urbanistica nazionale del 1942.

A seguito di un sopralluogo dedicato in data 28 maggio '24 sono risultate fondate i dubbi emersi durante lo studio della documentazione disponibile. Nella porzione residenziale, censita al foglio 11, particella 104, subalterno 2 risultano delle anomalie costruttive relativa al secondo piano fuori terra. Osservando il prospetto principale del fabbricato sono visibili i segni della trasformazione dell'edificio da fienile ad abitazione.

Nella porzione alla destra dell'osservatore, dalla scala fino al termine del balcone sono visibili i pilastri e l'arco in murature dell'antico fienile, in quanto in rilievo rispetto al muro perimetrali del fabbricato. Da un'analisi visiva le tamponature risultano successive alla data di realizzazione dell'edificio originario ma comunque coerenti con l'assetto originario dell'edificio.

Nella porzione alla sinistra dell'osservatore, dall'attuale fienile fino al balcone sono presenti ulteriori anomalie.

Il muro perimetrale verso est al piano primo è staccato dal pilastro in muratura del fienile di circa cinquanta centimetri e non segue l'interasse delle arcate del fienile che dettano la suddivisione dei volumi dell'edificio originario.

Il muro perimetrale verso sud al piano primo è avanzato di circa un metro e venti centimetri rispetto al piano di facciata originario occupando il piano del ballatoio esistente a beneficio del locale "ingresso", come indicato nella planimetria catastale del 1998. La traslazione dei muri perimetrali sul ballatoio e il conseguente aumento di spessore del solaio, ha imposta la creazione di due pilastri per la distribuzione dei carichi al suolo. A giudicare

dalla tipologia costruttiva dei pilastri strutturali, dalla forma delle mensole in calcestruzzo armato, dalla tipologia di infisso, dal davanzale della finestra e dalla variazione di sagoma della linea di gronda del tetto intervento è collocabile in un periodo temporale successivo rispetto al periodo di realizzazione del fabbricato nativo.

L'addizione al primo piano si prefigura come una superfetazione edilizia e non risulta in linea con quanto previsto nelle norme tecniche di attuazione del Comune di Greggio.

Nell'edilizia storica costituiscono superfetazioni tutte le addizioni recenti all'edificio che ne diminuiscono la coerenza e la leggibilità rispetto al suo assetto originario. L'addizione di volume si identifica come superfetazione di volume, ovvero come intervento che, rispetto all'assetto originario dell'edificio abbia sovrapposto alla superficie della quinta edificata, in aggetto o in aderenza rispetto al piano di facciata, elementi edilizi ed architettonici che configurano un volume edilizio e che alterano la percezione dell'edificio e dell'ambiente urbano in quanto estranei ed eterogenei rispetto al contesto.

In seguito ad accesso a documenti amministrativi presso l'ufficio competente del Comune di Greggio (VC) in data 19 aprile 2024, non sono emersi titoli edilizi inerenti la costruzione o l'ampliamento del fabbricato.

In seguito ad incontro con il tecnico comunale in data 14/06/2024 si decideva di rivolgere l'attenzione alla ricerca di vecchie mappe per verificare la consistenza originaria dell'immobile.

Nella mappa d'impianto catastale, del 1939-1940 un solo edificio è staccato dal nucleo originario e graffiato alla particella numero due. Si decideva di assumere come documento provante da questa mappa per stabilire lo stato legittimo degli immobili.

Il foglio 11 del Comune di Greggio della mappa catastale d'impianto è presente negli allegati alla relazione.

## QUESITO N°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 SPECIFICHI L'EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'OPERA E IO DELLA SUA ULTIMAZIONE; IN CASO DI OPERE ABUSIVE EFFETTU 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;

A seguito di accesso a documenti amministrativi presso l'ufficio competente del Comune di Greggio (VC) il 19 aprile '24, sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione numero 28/1978. Titolo rilasciato a \*\*\*\* \*\* per l'apertura di una porta e di una finestra e costruzione di un solaio nel garage esistente. Il fabbricato è identificabile catastalmente al foglio 11, particella 104, subalterno 4, classamento C/2. La concessione non menziona la legge regionale numero 56/1977 articolo 27, sulla fascia di rispetto cimiteriale. Nel comune di Greggio la fascia di rispetto cimiteriale è pari a 150 [m]. Vedi mappa allegata alla relazione.
- Concessione numero 34/1979. Titolo rilasciato a \*\*\*\* \*\* per la sostituzione del tetto nella propria abitazione. Il fabbricato è identificabile catastalmente al foglio 11, particella 104, subalterno 2, classamento A/4.
- D.I.A. numero 6/2008. Titolo rilasciato a \*\*\*\* \*\* e \*\*\*\* \*\* per la rimozione del manto di copertura in Eternit e installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, quest'ultimo non è stato realizzato. La copertura interessa due fabbricati in aderenza identificabili catastalmente al foglio 11, particella 104, subalterno 4 e subalterno 5, classamento C/2 e classamento C/6.

Non sono emersi titoli edilizi riguardanti l'ampliamento del piano primo e sottotetto del fabbricato residenziale indicato catastalmente con:

- Foglio 11, particella 104, sub. 2.

In seguito al recupero della planimetria catastale d'impianto sono state fatte ulteriori verifiche presso l'ufficio tecnico del Comune di Greggio relativi ai titoli edilizi dei fabbricati identificati catastalmente con:

- Foglio 11, particella 104, sub. 3. Ampliamento di fabbricato esistente con creazione di tettoia successiva al 1940. La legge regionale 56/1977 permette l'ampliamento di edifici esistenti nella fascia di rispetto nella misura del 10% della superficie lorda.
- Foglio 11, particella 104, sub. 4. Deposito realizzato successiva al 1940.
- Foglio 11, particella 104, sub. 5. Autorimessa realizzata successiva al 1940.
- Foglio 11, particella 2. Tettoia realizzata successiva al 1940.

Non è stato possibile risalire ai titoli edilizi dei fabbricati sopra elencati. Si deve concludere che i fabbricati siano sprovvisti di legittimo titolo edilizio per le porzioni indicate.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**QUESITO N°6**

*AD ALLEGARE PER I TERRENI IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL SINDACO COMPETENTE AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA LEGGE 47/1985;*

In data 3 maggio '24 veniva rilasciato dal responsabile del servizio del comune di Greggio il certificato di destinazione urbanistica relativo al Foglio 11, particella 104-103-2-167.

Tali aree vengono denominate destinazioni per usi residenziali esistenti, secondo l'art. 32 delle norme tecniche di attuazione e vengono destinate a residenze e alle loro pertinenze quali: autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori ecc.

Il certificato di destinazione urbanistica è presente negli allegati alla relazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## QUESITO N°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;

I beni oggetto di pignoramento sono sette e sono ubicati nel Comune Greggio (VC) e identificati mediante i seguenti valori catastali:

- Foglio: 11, particella: 104, subalterno 2.
- Foglio: 11, particella: 104, subalterno 3.
- Foglio: 11, particella: 104, subalterno 4.
- Foglio: 11, particella: 104, subalterno 5.
- Foglio: 11, particella: 167.
- Foglio: 11, particella: 103.
- Foglio: 11, particella: 2.

I valori non differiscono da quanto indicato nell'atto di Pignoramento. Le planimetrie catastali sono presenti negli allegati alla relazione.

## QUESITO N°8

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 SIMILARE PER CIASCUN COMPROPRIETARIO, PREDISPONENDO SE DEL CASO UNA BOZZA DI PROGETTO DI DIVISIONE;

In base alla documentazione reperita presso L'agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Servizio di Pubblicità Immobiliare al momento del pignoramento la proprietà dei beni risultava intestata ad \*\*\*\* \*.

- Data di pignoramento: 11/01/2024.

Dal registro delle trascrizioni immobiliari si evince che i seguenti beni sono pervenuti al sig. \*\*\*\* \* per donazione. Donazione accolta il 28/02/1998 numero repertorio 110321/30750, trascritto il 16/03/1998 registro particolare 1534, registro generale 1878. I seguenti beni sono in comproprietà in parti uguali con la sorella \*\*\*\* \*.

- Foglio 11, particella 104, subalterno 2.
- Foglio 11, particella 104, subalterno 3.
- Foglio 11, particella 104, subalterno 4.
- Foglio 11, particella 104, subalterno 5.

Dal registro delle trascrizioni immobiliari si evince che i seguenti beni sono pervenuti al sig. \*\*\*\* \* per trasferimento immobiliare il 18/12/1999, numero repertorio 1207 del Giudice dell'Esecuzione, sede di Vercelli. Trascrizione il 28/12/1999, registro generale numero 9901, registro particolare numero 6902. I seguenti beni sono in piena proprietà al sig. \*\*\*\* \*.

- Foglio 11, particella 103.
- Foglio 11, particella 167.
- Foglio 11, particella 2.

Le parti in comproprietà con \*\*\*\* \*  
particella 104 e hanno il seguente classamento catastale:

- Foglio 11, particella 104, subalterno 2. Abitazione di tipo popolare, categoria A/4.
- Foglio 11, particella 104, subalterno 3. Tettoie chiuse e aperte, categoria C/7.
- Foglio 11, particella 104, subalterno 4. Magazzini e locale di deposito, C/2.
- Foglio 11, particella 104, subalterno 5. Stalle, rimesse e autorimesse, C/6.

La suddivisione dei beni, dal subalterno 2 al subalterno 5 in due parti di valore esattamente uguali non è di facile applicazione, considerando la frammentazione esistente dei beni.

Gli unici immobili comodamente divisibili in porzione di valore simile per ciascuno comproprietario sono i fabbricati identificati catastalmente al foglio 11, particella 104, subalterno 4 e subalterno 5. Sono l'autorimessa e il locale deposito, a cui non è stato possibile accedere durante il sopralluogo del 3 aprile del 2024 e attualmente usato da per lo stoccaggio e la conservazione di vecchi mobili di famiglia.

**QUESITO N°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;

In base alla documentazione reperita presso L'agenzia Delle Entrate, Direzione Provinciale di Vercelli, Servizio di Pubblicità Immobiliare al momento del pignoramento la proprietà dei beni risultava intestata al sig. \*\*\*\* \*.

I seguenti beni sono in proprietà in parti uguali al sig. \*\*\*\* \* e alla sig.ra \*\*\*\* \*.

- Foglio 11, particella 104, subalterno 2.
- Foglio 11, particella 104, subalterno 3.
- Foglio 11, particella 104, subalterno 4.
- Foglio 11, particella 104, subalterno 5.

Questi beni sono pervenuti in parti uguali per atto di donazione da parte del sig. \*\*\*\* \*. Accettazione donazione del 28/02/1998 numero repertorio 110321/30750, trascritto il 16/03/1998, registro particolare 1534, registro generale 1878.

I seguenti beni sono in piena proprietà in al sig. \*\*\*\* \*.

- Foglio 11, particella 103.
- Foglio 11, particella 167.
- Foglio 11, particella 2.

Questi beni sono pervenuti al sig. \*\*\*\* \* per atto di decreto di trasferimento di immobili del 18/12/1999, numero di repertorio 1207 del Giudice dell'Esecuzione di Vercelli. Trascrizione registro generale numero 9901, registro particolare numero 6902.

Nella sezione D - ulteriori informazioni che si ritiene utile ai fini della pubblicità immobiliare si precisa che i cortili dei mappali numero 103 e numero 105 sono gravati da servitù di transito a favore delle latitanti proprietà di terzi.

**QUESITO N°10**

*A DETERMINARE IL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI. AI SENSI DEL NOVELLATO 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;*

La valutazione economica del bene è stata svolta mediante stima sintetica con metodo comparativo diretto.

Il metodo di stima per comparazione diretta si basa sul confronto dell'immobile oggetto di indagine con il prezzo di altri immobili con parametri immobiliari simili presenti sul mercato in quell'area.

I parametri immobiliari presi esaminati sono molteplici di cui le principali sono la dimensione dell'immobile, l'ubicazione, la tipologia, la destinazione d'uso e lo stato di manutenzione e conservazione.

In questo modo si realizza un mercato omogeneo i cui valori vengono dedotti attraverso la consultazione di banche dati esistenti e attraverso le consultazioni degli annunci immobiliari di siti specialistici. I dati analizzati sono stati dedotti dalle seguenti fonti:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. La Banca Dati fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare in condizioni ordinarie.
- Piattaforme digitali di promozione e di vendita immobiliare, che offrono servizi di analisi di mercato a professionisti immobiliari e privati.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto con altri immobili con parametri immobiliari affini. Tale confronto porterà alla formazione di un intervallo di valori al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima.

**Il valore finale di stima è pari a: 80.000,00 €.**

| DESTINAZIONE   | QUOTA | CATEGORIA | FOGLIO | PARTICELLA | SUB. | AREA<br>NETTA<br>[m <sup>2</sup> ] | AREA<br>LORDA<br>[m <sup>2</sup> ] | COEFFICIENTE | SUPERFICIE<br>CONVENZIONALE<br>[m <sup>2</sup> ] | H<br>[m] | PIANO |
|----------------|-------|-----------|--------|------------|------|------------------------------------|------------------------------------|--------------|--|----------|-------|
| Soggiorno      | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 24,52                              | 32,43                              | 1,0          | 32,43  | 2,5      | T     |
| Cucina         | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 13,35                              | 17,04                              | 1,0          | 17,04  | 2,5      | T     |
| Chicciola      | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 1,73                               | 3,02                               | 1,0          | 3,02   | 2,5      | T     |
| WC             | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 1,62                               | 3,09                               | 1,0          | 3,09   | 2,5      | T     |
| Locale caldaia | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 0,77                               | 1,53                               | 0,25         | 0,38   | 2,5      | T     |
| Camera nord    | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 11,26                              | 15,74                              | 1,0          | 15,74  | 3,0      | P     |
| Camera sud     | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 12,52                              | 16,68                              | 1,0          | 16,68  | 3,0      | P     |
| Ingresso       | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 13,93                              | 18,66                              | 1,0          | 18,66  | 3,0      | P     |
| WC             | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 4,52                               | 6,75                               | 1,0          | 6,75   | 3,0      | P     |
| Balcone        | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 5,31                               | 5,31                               | 0,3          | 1,59   |          | P     |
| Scala          | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 6,00                               | 8,46                               | 1,0          | 8,46   |          | T     |
| Sottotetto     | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 45,3                               | 57,11                              | 0,25         | 14,28  | 2,0      | S     |
| Terreno        | 1/2   |           | 11     | 104        | 2    | 119                                | 119                                | 0,10         | 11,90  |          | T     |
| Terreno        | 1/2   |           | 11     | 104        | 2    | 731                                | 731                                | 0,02         | 14,62  |          | T     |

|         |     |     |    |     |   |      |       |      |      |     |   |
|---------|-----|-----|----|-----|---|------|-------|------|------|-----|---|
| Tettoia | 1/2 | C/7 | 11 | 104 | 3 | 20,1 | 28,99 | 0,25 | 7,25 | 2,8 | T |
|---------|-----|-----|----|-----|---|------|-------|------|------|-----|---|

|           |     |     |    |     |   |       |       |      |      |     |   |
|-----------|-----|-----|----|-----|---|-------|-------|------|------|-----|---|
| Magazzino | 1/2 | C/2 | 11 | 104 | 4 | 21,54 | 26,87 | 0,25 | 6,72 | 3,7 | T |
|-----------|-----|-----|----|-----|---|-------|-------|------|------|-----|---|

|             |     |     |    |     |   |       |       |      |      |     |   |
|-------------|-----|-----|----|-----|---|-------|-------|------|------|-----|---|
| Autorimessa | 1/2 | C/6 | 11 | 104 | 5 | 22,51 | 27,95 | 0,25 | 6,99 | 3,5 | T |
|-------------|-----|-----|----|-----|---|-------|-------|------|------|-----|---|

|          |   |     |    |     |  |       |       |      |      |     |   |
|----------|---|-----|----|-----|--|-------|-------|------|------|-----|---|
| Deposito | 1 | C/2 | 11 | 103 |  | 20,10 | 25,91 | 0,25 | 6,48 | 2,5 | T |
| Fienile  | 1 | C/2 | 11 | 103 |  | 20,10 | 25,91 | 0,25 | 6,48 |     | P |
| Terreno  | 1 |     | 11 | 103 |  | 46,00 | 46,00 | 0,10 | 4,60 |     | T |

|            |   |     |    |     |  |       |       |      |       |     |   |
|------------|---|-----|----|-----|--|-------|-------|------|-------|-----|---|
| Cucina     | 1 | A/4 | 11 | 167 |  | 26,22 | 33,90 | 1,0  | 33,90 | 2,9 | T |
| Camera     | 1 | A/4 | 11 | 167 |  | 26,22 | 33,90 | 1,0  | 33,90 | 2,7 | P |
| Sottotetto | 1 | A/4 | 11 | 167 |  | 26,22 | 33,90 | 0,25 | 8,48  | 2,0 | S |
| Balcone    | 1 | A/4 | 11 | 167 |  | 5,76  | 5,76  | 0,3  | 1,73  |     | P |
| Scala      | 1 | A/4 | 11 | 167 |  | 6,00  | 8,46  | 1,0  | 8,46  |     | T |
| Terreno    | 1 |     | 11 | 167 |  | 76,00 | 76,00 | 0,1  | 7,60  |     | T |
| Terreno    | 1 |     | 11 | 167 |  | 14,00 | 14,00 | 0,10 | 1,40  |     | T |

|         |   |     |    |   |  |       |       |      |      |     |   |
|---------|---|-----|----|---|--|-------|-------|------|------|-----|---|
| Tettoia | 1 | C/7 | 11 | 2 |  | 23,10 | 28,68 | 0,25 | 7,17 | 3,3 | T |
| Terreno | 1 |     | 11 | 2 |  | 720   | 720   | 0,10 | 72   |     | T |

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

| DESCRIZIONE BENE  | ALIQUOTA<br>[%] | VALORE MEDIO DI<br>MERCATO<br>[€/m <sup>2</sup> ] | SUPERFICIE<br>CONVENZIONALE<br>[m <sup>2</sup> ] | VALORE DI STIMA<br>[€] |
|---|-----------------|---|--|------------------------|
| Valore dedotto da stima su unità adiacente <sup>4</sup> |                 | 300,00  | 377,78   | 113.334,00             |
|   |                 |   | TOTALE EURO                                      | 113.334,00             |

<sup>4</sup> Valore di stima per confronto con perizia del 2014.

TABELLA 2: STIMA VALORE DI MERCATO INIZIALE.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

| CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE - RESIDENZA                | SUPERFICIE<br>[m <sup>2</sup> ] | PRIMARIA<br>[€/m <sup>2</sup> ] | SECONDARIA<br>[€/m <sup>2</sup> ] | COEFF.      | ONERI<br>[€] |
|---|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------|--------------|
| Superficie residenza  | 42,00                           | 6,00                            | 6,60                              |             | 529,20       |
| Sottotetto  | 42,00                           | 6,00                            | 6,60                              |             | 529,20       |
| Parziale oneri di urbanizzazione                              |                                 |                                 |                                   |             | 1.058,40     |
| Contributo costo di costruzione Regione Piemonte <sup>1</sup> |                                 |                                 |                                   |             | 1.900,45     |
|   |                                 |                                 |                                   |             | 2.958,85     |
| Art. 37 comma 1 DPR 380/2001                                  |                                 |                                 |                                   | 2           |              |
|   |                                 |                                 |                                   | TOTALE EURO | 5.917,70     |

<sup>1</sup> Vedi dettaglio costo di costruzione del Comune di Greggio negli allegati alla perizia.

TABELLA 3:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

| COSTI DI DEMOLIZIONE E RIPRISITNO | ONERI<br>[€] |
|-----------------------------------|--------------|
| Valore da computo <sup>2</sup>    | 15.946,12    |
|                                   | TOTALE EURO  |
|                                   | 15.946,12    |

<sup>2</sup> Computo metrico presente negli allegati alla perizia.

TABELLA 4: COSTI PER IL RIPRISITNO DEI FABBRICATI.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

|  | COSTO               | SUPERFICIE | STIMA | ALIQUOTA | VALORE |
|--|---------------------|------------|-------|----------|--------|
|  | [€/m <sup>2</sup> ] |            | [€]   | [%]      | [€]    |

|   |        |        |                    |      |            |
|---|--------|--------|--------------------|------|------------|
| Valore medio di mercato   | 300,00 | 377,78 | 113.334,00         |      |            |
| Deprezzamento <sup>5</sup>  |        |        |                    | 0,05 | 5.666,70   |
| Valore a seguito di diprezzamento   |        |        |                    |      | 107.667,30 |
| Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione in sanatoria               |        |        |                    |      | 5.917,70   |
| Costi di demolizione e ricostruzione                                      |        |        |                    |      | 15.946,12  |
| Stima costi pratica edilizie, relazioni e catasto <sup>3</sup>            |        |        |                    |      | 5.500,00   |
| Valore a seguito di costi e lavori  |        |        |                    |      | 80.303,48  |
| Valore unitario medio a seguito di diprezzamento e sanatorie <sup>6</sup> |        |        |                    |      | 211,76     |
|   |        |        | VALORE ARROTONDATO |      | 80.000,00  |

<sup>2</sup> Computo metrica presente negli allegati alla perizia.

<sup>3</sup> Pratica edilizia, relazione energetica, certificazione energetica, direzione lavori e nuova planimetria catastale.

<sup>5</sup> Immobili in negligente stato di manutenzione.

<sup>6</sup> Valore ottenuto attraverso il valore arrotondato, a seguito di diprezzamento e sanatorie diviso la superficie convenzionale.

TABELLA 5: STIMA A SEGUITO DI DIPREZZAMENTO.

### QUESTITO N°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;

I beni oggetto di pignoramento formano un compendio di sette beni adiacenti nel comune di Greggio (VC) di proprietà dei fratelli \*\*\*\* \* \* \* \* \*.

- Quattro dei sette beni sono in comproprietà, in quote pari a  $\frac{1}{2}$  ad \*\*\*\* \* \* \* \* \*.

- Tre dei setti beni sono in proprietà, per l'intera quota di  $\frac{1}{1}$  ad \*\*\*\* \* \* \* \* \*.

In base a questa suddivisione sono state create due lotti omogenei a cui è stato attribuito un valore economico.

| DESTINAZIONE | QUOTA | CATEGORIA | FOGLIO | PARTICELLA | AREA<br>NETTA<br>[m <sup>2</sup> ] | AREA<br>LORDA<br>[m <sup>2</sup> ] | COEFFICIENTE | SUPERFICIE<br>CONVENZIONALE<br>[m <sup>2</sup> ] | H<br>[m] | PIANO |
|--------------|-------|-----------|--------|------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------|--|----------|-------|
| Deposito     | 1     | C/2       | 11     | 103        | 20,10                              | 25,91                              | 0,25         | 6,48   | 2,5      | T     |
| Fienile      | 1     | C/2       | 11     | 103        | 20,10                              | 25,91                              | 0,25         | 6,48   |          | P     |
| Terreno      | 1     |           | 11     | 103        | 46,00                              | 46,00                              | 0,10         | 4,60   |          | T     |
| Cucina       | 1     | A/4       | 11     | 167        | 26,22                              | 33,90                              | 1,0          | 33,90  | 2,9      | T     |
| Camera       | 1     | A/4       | 11     | 167        | 26,22                              | 33,90                              | 1,0          | 33,90  | 2,7      | P     |
| Sottotetto   | 1     | A/4       | 11     | 167        | 26,22                              | 33,90                              | 0,25         | 8,48   | 1,5      | S     |
| Balcone      | 1     | A/5       | 11     | 167        | 5,76                               | 5,76                               | 0,3          | 1,73   |          | P     |
| Scala        | 1     | A/4       | 11     | 167        | 6,00                               | 8,46                               | 1,0          | 8,46   |          | T     |
| Terreno      | 1     |           | 11     | 167        | 76,00                              | 76,00                              | 0,1          | 7,60   |          |       |
| Terreno      | P     |           | 11     | 167        | 14,00                              | 14,00                              | 0,10         | 1,40   |          |       |
| Tettoia      | 1     | C/7       | 11     | 2          | 23,10                              | 28,68                              | 0,25         | 7,17   | 3,3      | T     |
| Terreno      | 1     |           | 11     | 2          | 720                                | 720                                | 0,10         | 72   |          | T     |

|  |        |                     |                   |           |
|--|--------|---------------------|-------------------|-----------|
|  |        | [€/m <sup>2</sup> ] | [m <sup>2</sup> ] | [€]       |
| Totale superficie convenzionale            |        |                     | 192,19            |           |
| Valore unitario a seguito di diprezzamento | 211,76 |                     |                   |           |
| Valore complessivo                         |        |                     |                   | 40.697,73 |

TABELLA 6: VALORE ECONOMICO BENI ESCLUSIVI DI \*\*\*\* \* \* \* \* \*.  
VALORE NON DECURTATO DELLE SPESE PER SANATORIA E COSTI DI TRASFORMAZIONE.

| DESTINAZIONE   | QUOTA | CATEGORIA | FOGLIO | PARTICELLA | SUB. | AREA              | AREA              | COEFFICIENTE | SUPERFICIE    | H                 | PIANO |
|----------------|-------|-----------|--------|------------|------|-------------------|-------------------|--------------|---------------|-------------------|-------|
|                |       |           |        |            |      | NETTA             | LORDA             |              | CONVENZIONALE |                   |       |
|                |       |           |        |            |      | [m <sup>2</sup> ] | [m <sup>2</sup> ] |              |               | [m <sup>2</sup> ] | [m]   |
| Soggiorno      | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 24,52             | 32,43             | 1,0          | 32,4          | 2,5               | T     |
| Cucina         | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 13,35             | 17,04             | 1,0          | 17,0          | 2,5               | T     |
| Chicciola      | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 1,73              | 3,02              | 1,0          | 3,0           | 2,5               | T     |
| WC             | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 1,62              | 3,09              | 1,0          | 3,1           | 2,5               | T     |
| Locale caldaia | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 0,77              | 1,53              | 0,25         | 0,4           | 2,5               | T     |
| Camera nord    | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 11,26             | 15,74             | 1,0          | 15,7          | 3,0               | P     |
| Camera sud     | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 12,52             | 16,68             | 1,0          | 16,7          | 3,0               | P     |
| Ingresso       | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 13,93             | 18,66             | 1,0          | 18,7          | 3,0               | P     |
| WC             | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 4,52              | 6,75              | 1,0          | 6,8           | 3,0               | P     |
| Balcone        | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 5,31              | 5,31              | 0,3          | 1,6           |                   | P     |
| Scala          | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 6,00              | 8,46              | 1,0          | 8,5           |                   | T     |
| Sottotetto     | 1/2   | A/4       | 11     | 104        | 2    | 45,3              | 57,11             | 0,25         | 14,3          | 1,5               | S     |
| Terreno        | 1/2   |           | 11     | 104        | 2    | 119               | 119               | 0,10         | 11,9          |                   | T     |
| Terreno        | 1/2   |           | 11     | 104        | 2    | 731               | 731               | 0,02         | 14,6          |                   | T     |

|         |     |     |    |     |   |      |       |      |      |     |   |
|---------|-----|-----|----|-----|---|------|-------|------|------|-----|---|
| Tettoia | 1/2 | C/7 | 11 | 104 | 3 | 20,1 | 28,99 | 0,25 | 7,25 | 2,8 | T |
|---------|-----|-----|----|-----|---|------|-------|------|------|-----|---|

|           |     |     |    |     |   |       |       |      |      |     |   |
|-----------|-----|-----|----|-----|---|-------|-------|------|------|-----|---|
| Magazzino | 1/2 | C/2 | 11 | 104 | 4 | 21,54 | 26,87 | 0,25 | 6,72 | 3,7 | T |
|-----------|-----|-----|----|-----|---|-------|-------|------|------|-----|---|

|             |     |     |    |     |   |       |       |      |      |     |   |
|-------------|-----|-----|----|-----|---|-------|-------|------|------|-----|---|
| Autorimessa | 1/2 | C/6 | 11 | 104 | 5 | 22,51 | 27,95 | 0,25 | 6,99 | 3,5 | T |
|-------------|-----|-----|----|-----|---|-------|-------|------|------|-----|---|

Totale superficie convenzionale

Valore unitario a seguito di diprezzamento e sanatorie

Valore complessivo

[€/m<sup>2</sup>][m<sup>2</sup>]

[€]

185,60

211,76

39.301,70

TABELLA 7: VALORE ECONOMICO LOTTO DI \*\*\*\* \* \* \* \* \* .  
VALORE NON DECURTATO DELLE SPESE PER SANATORIA E COSTI DI TRASFORMAZIONE.

**QUESTITO N°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 ALLEGHI 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 CIRCA LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI SPESE 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;

I beni oggetto di pignoramento possono essere divisi in due blocchi in base al numero di soggetti proprietari.

Il primo blocco è formato da beni di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  al sig. \*\*\*\*

\*\*\*\* e per la quota di  $\frac{1}{2}$  alla sig.ra \*\*\*\* \*\*\*\* \*.

- Foglio 11, particella 104, subalterno 2.
- Foglio 11, particella 104, subalterno 3.
- Foglio 11, particella 104, subalterno 4.
- Foglio 11, particella 104, subalterno 5.

I seguenti tre beni sono in piena proprietà per la quota di  $\frac{1}{1}$  al sig. \*\*\*\* \*\*\*\*.

- Foglio 11, particella 103.
- Foglio 11, particella 167.
- Foglio 11, particella 2.

Da contratto affittano ai sig. \*\*\*\* \*\*\*\* e alla sig.ra \*\*\*\*

\*\*\*\* le seguenti unità:

- Foglio 11, particella 104, subalterno 2.
- Foglio 11, particella 104, subalterno 3.

Nel corso del sopralluogo del 3 aprile 2024 per dichiarazione del sig. \*\*\*\*  
\*\*\*\* era emerso che tutte rimanenti unità, ad esclusione del subalterno 4  
sono date in comodato d'uso verbale al sig. \*\*\*\* \*\*\*\* e alla sig.ra \*\*\*\* \*\*\*\*.  
Il contratto di locazione è stato stipulato il 1° marzo 2008 e ha una durata  
quadriennale con rinnovo tacito, salvo comunicazione di disdetta mediante  
raccomandata da inviare sei mesi prima della data di scadenza. Il contratto è  
stato registrato in data 28 marzo 2008 presso l'ufficio locale dell'Agenzia  
delle Entrate di Pinerolo al numero 2119, serie 3 e prorogato fino al  
29/02/2028.

Il canone di locazione è pari a 220,00 €/mese per un ammontare di 2.640,0  
€/anno. Le mansioni di ordinaria manutenzione<sup>1</sup> che sono a carico dei locatari,  
oltre alle spese per luce, acqua e gas.

Dalle indagini svolte non sono apparsi vincoli o oneri che resteranno a carico  
degli acquirenti. I beni elencati non sono costituiti in condominio e dalle  
informazioni scambiate con il sig. \*\*\*\* \*\*\*\* e con la sig.ra \*\*\*\* \*\*\*\*, che  
svolgono dal 2008 la manutenzione ordinaria di tutti i beni  
non risultano presenti spese fisse per la gestione del compendio.

Il contratto di locazione è presente negli allegati alla relazione.

<sup>1</sup> NEL CONTRATTO SONO CITATI LE SPESE PER RIPARAZIONI DI MODESTA ENTITÀ ALL'  
IMPIANTO IDRICO, GAS, LUCE E SANITARI. RIPARAZIONE RELATIVE A INFISSI, SERRATURE,  
RIVESTIMENTI MURARI, PAVIMENTAZIONI E SOFFITTI.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## QUESITO N°13

ASTE  
GIUDIZIARIE®

AD ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SIANO OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ;

Dalla documentazione analizzata in seguito ad accesso a documenti amministrativi presso l'ufficio competente del Comune Greggio in data 19/04/2024, il bene pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il certificato di destinazione urbanistica è presente negli allegati alla relazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**QUESITO N°14**

*AD ALLEGARE LE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI ED UNA CONGRUA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CHE IDONEAMENTE LI RAFFIGURI;*

La seguente documentazione grafica dell'immobile è stata riprodotta a scopo conoscitivo è presente negli allegati alla relazione.

- Restituzione planimetrica dello stato di fatto, confronto e punti di presa fotografici.
- Planimetrie catastali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La documentazione fotografica dell'immobile è presente negli allegati alla relazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®**QUESITO N°15**ASTE  
GIUDIZIARIE®

*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.*

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il compendio di fabbricati e terreni oggetto di perizia sono un insieme di costruzioni adibiti ad residenze, depositi, tettoie, autorimessa e terreni ad uso prevalentemente agricolo. I beni sono ubicati in via Vercelli numero 1, Greggio (VC).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Le residenze sono attualmente occupate da affittuari che sono inoltre comodatari di tutte le aree oggetto di esame.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

| E CATEGORIA             | COMUNE  | INDIRIZZO BENE    | TERRENI [M <sup>2</sup> ] | DATI CATASTALI           | VALORE    |
|-------------------------|---------|-------------------|---------------------------|--------------------------|-----------|
|                         |         |                   | CONSISTENZA               |                          | €         |
| RESIDENZA, A/4          | GREGGIO | VIA VERCELLI, N°1 | 850                       | FG. 11, PART. 104, SUB.2 | 178,95    |
|                         |         |                   | 5.5 VANI                  | RENDITA                  |           |
| TETTOIA, C/7            | GREGGIO | VIA VERCELLI, N°1 |                           | FG. 11, PART. 104, SUB.3 | 8,20      |
|                         |         |                   | 23 [M <sup>2</sup> ]      | RENDITA                  |           |
| MAGAZZINO DEPOSITO, C/2 | GREGGIO | VIA VERCELLI, N°1 |                           | FG. 11, PART. 104, SUB.2 | 18,64     |
|                         |         |                   | 19 [M <sup>2</sup> ]      | RENDITA                  |           |
| AUTORIMESSA, C/6        | GREGGIO | VIA VERCELLI, N°1 |                           | FG. 11, PART. 104, SUB.5 | 56,40     |
|                         |         |                   | 26 [M <sup>2</sup> ]      | RENDITA                  |           |
| MAGAZZINO DEPOSITO, C/2 | GREGGIO | VIA VERCELLI, N°1 | 46                        | FG. 11, PART. 103.       | 35,53     |
|                         |         |                   | 43 [M <sup>2</sup> ]      | RENDITA                  |           |
| TETTOIA, C/7            | GREGGIO | VIA VERCELLI, N°1 | 720                       | FG. 11, PART. 2          | 9,27      |
|                         |         |                   | 26 [M <sup>2</sup> ]      | RENDITA                  |           |
| RESIDENZA, A/4          | GREGGIO | VIA VERCELLI, N°1 | 90                        | FG. 11, PART. 167        | 83,67     |
|                         |         |                   | 3 VANI                    | RENDITA                  |           |
| VALORE STIMATO          |         |                   |                           |                          | 80.000,00 |

TABELLA 8: SCHEMA GENERALE PER PUBBLICAZIONE DEI BANDI DI VENDITA IMMOBILIARI.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## QUESITO N°16

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Unita alla presente perizia di stima viene fornita una versione identica redatta in conformità alla direttiva del Garante Per La Protezione Dei Dati Personali.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## QUESITO N°17

AD ALLEGARE ALTRESÌ LA CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 567 II CPC IN MODALITÀ TELEMATICA PCT E UN FOGLIO RIASSUNTIVO DI TUTTI GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI, IN FORMATO .RTF O WORD.ZIP (SEMPRE CHE LA CHECK LIST NON SIA STATA COMPILATA DA ALTRO SOGGETTO INCARICATO, AD ESEMPIO ALL'INTERNO DELL'UFFICIO DEL PROCESSO).

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

La check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II CPC è presente negli allegati alla relazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®