

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 117/2024 R.G.E.

do VALUE spa
CONTRO



Perizia di stima immobili

G.E. DOTT. SSA ANNALISA FANINI

***PERITO: GEOM. ROBERTO MARTINELLI-
VIA DANTE ALIGHIERI 66 VERCELLI***

VERCELLI, 24 settembre 2024

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.117/2024

P R O M O S S A D A

do VALUE SPA

-Pignoramento immobiliare atto Giudiziario Tribunale di Vercelli in data
27.06.2024 Rep.1590/2024 - trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio

Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 22.07.2024 al n. gen. 6604 part.5277

C O N T R O

C.F. [REDACTED]

G.E.: Dott.ssa Annalisa Fanini

PERITO: Geom. Roberto Martinelli

P R E M E S S O

- Che il sottoscritto Geom. Roberto Martinelli, con studio in Vercelli, Via Dante Alighieri n.66 , iscritto regolarmente presso il Collegio dei Geometri di Vercelli al n. 1254 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n. 114, in data 20.08.2024 prestava giuramento di rito e dichiarava l'accettazione dell'incarico come da quesito;
- Che in data 30 AGOSTO 2024 presso l'alloggio di civile abitazione sito in comune di Vercelli Via Machiavelli n. 30 , si sono svolte le operazioni peritali alla presenza del coniuge della debitrice sig. [REDACTED] e del Custode dei Beni nominato Avv. Federica La Scala ;

-Che il sottoscritto perito effettuava quindi rilievi e misurazioni dell'alloggio , autorimessa su cortile e della cantina al piano interrato, scattando numerose fotografie degli interni ed accertando lo stato di manutenzione e di conservazione dei vari locali ed accessori;

- Che il sottoscritto perito effettuava le indagini necessarie all'espletamento del mandato presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Vercelli, nonché presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Vercelli e presso l'A.d.E. Servizio Pubblicità Immobiliare. di Vercelli;
- Che copia della presente relazione peritale sarà inviata alla debitrice ;

Tutto ciò premesso

il sottoscritto perito relaziona quanto segue:

1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI

- Documentazione ex art. 567 co. II c.p.c.: **Regolare con documentazione ipocatastale;**

- Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.: **non vi sono altri creditori iscritti oltre al procedente;**

Intervenuti : A.d.E -Riscossione per €. 4.496,47 in data 11/09/2024

- Avvisi ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.: **non vi sono comproprietari ;**

-La vendita dell'immobile **:non è soggetta ad IVA**

- limiti del pignoramento: **l'intera proprietà ;**

2. DIVISIBILITÀ

Tenuto conto delle caratteristiche dell' immobile si costituisce un unico

LOTTO .

3. LOTTO UNICO - DATI CATATALI DEI BENI IMMOBILI -ANTE

VARIAZIONE**CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI VERCELLI**

Intestazione [REDACTED]

(EE) C.F. [REDACTED]

Alloggio-Fg.45 - Mapp. 1171 Sub.19 - piano 4-S1- (Via Machiavelli 30) Cat.A/2 - Cl.1^- consistenza vani 5 -Superficie catastale totale mq. 90 -totale
escluse aree scoperte mq. 84 -Rendita €.464,81**Autorimessa -Fg.45 - Mapp. 1171 Sub.34** - piano S1.- Via Petrarca n.17(si
rileva che l'indirizzo esatto è **Via Petrarca n.19**)Cat. C/6 - Cl.6^- consistenza
mq.13 – Dati Superficie catastale totale mq. 14 -Rendita €.59,08**CATASTO TERRENI : Fg.45 mapp. n.1171 Ente Urbano di mq. 852****DATI CATASTALI A SEGUITO DELLA AVVENUTA VARIAZIONE
NECESSARIA PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA CON
COSTITUZIONE DELLA CANTINA COME DEPOSITO A SEGUITO****DELLE NORME CATASTALI VIGENTI.****Alloggio-Fg.45 - Mapp. 1171 Sub.35-** piano 4- (Via Machiavelli 30) Cat. A/2- Cl.1^- consistenza vani 5 -Superficie catastale totale mq. 91 -totale escluse
aree scoperte mq. 86 -Rendita €.464,81**Cantina – fg.45 mapp. n.1171 sub.36 piano S1-Via N.Machiavelli n.30****Cat.C/2- Cl.3^-Consistenza mq.8 -dati superficie mq.9****Autorimessa (invariata) -Fg.45 - Mapp. 1171 Sub.34** - piano S1.- Via
Petrarca n.17(si rileva che l'indirizzo esatto è **Via F. Petrarca n.19**)Cat. C/6- Cl.6^- consistenza mq.13 – Dati Superficie catastale totale mq. 14 -Rendita
€.59,08**4. COERENZE**

L'alloggio confina : vano scala condominiale ,affaccio su cortile , altro fabbricato di terzi , Via Machiavelli ,alloggio di terzi ;

La cantina confina : corridoio condominiale, cantina di terzi, terrapieno su Via Machiavelli, cantina di terzi.

L'autorimessa confina : cortile condominiale, autorimessa di terzi ,altro fabbricato di terzi ; cortile condominiale

5. TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

L'alloggio sopra descritto è facente parte del fabbricato di tipo condominiale denominato "Condominio " Petrarca ", costruito nell'anno 1969 , elevato a n. 5 piani f.t. con ascensore , oltre a piano interrato ove sono ubicate le cantine e autorimesse nel cortile con accesso da Via Petrarca n.19.

Il condominio e' ubicato in Comune di Vercelli Via Machiavelli n.30 angolo Via Petrarca , nella zona semi-centrale della città(zona ospedale S. Andrea).

Il fabbricato è comodo ai negozi e servizi , ed alle infrastrutture in genere,(nelle vicinanze scuole elementari , scuole secondaria di primo e secondo grado , ospedale , ambulatori medici,) collegamenti con le principale reti stradali ecc).

Le strutture portanti del fabbricato sono in c.a. con murature di tamponamento in muratura di mattoni ; solai prefabbricati in c.a. ; tetto a falde inclinate . Facciate principali rivestite in piastrelle di Klinker /marmo travertino e in tinta bianca per esterni .Avvolgibili in PVC.

L'immobile si presenta in normale stato di conservazione di manutenzione.

DESCRIZIONE INTERNA DELL'ALLOGGIO

L'alloggio è posto al 4[^] e ultimo piano ed e' composto dai seguenti vani e accessori: ingresso ,cucina, camera letto matrimoniale, camera soggiorno ,

camera pluriuso, bagno con vasca -lavabo-tazza e bidet con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica ; balcone verandato lato cortile e balcone su Via Machiavelli.

I pavimenti sono quelli dell'epoca: parte in piastrelloni di marmo "alla Palladiana" e parte in ceramica (bagno e cucina) .

Serramenti interni in legno dell'epoca con vetri semplici .

Le porte interne in legno con specchiature in vetro di tipo economico dell'epoca ; portoncino ingresso blindato.

L'altezza netta dei locali è di mt. 3,00.

Sufficiente lo stato di manutenzione e di conservazione ad eccezione della cucina e del bagno che richiederebbero il rifacimento dei pavimenti e rivestimenti e la sostituzione degli impianti e sanitari in quanto risalgono all'epoca della costruzione.

Impianti: L'unità immobiliare è dotata di impianto di acqua potabile, impianto elettrico, impianto di riscaldamento condominiale a gas metano a consumo con termovalvole; termosifoni in ghisa ; impianto telefonico, citofonico, impianto fognario, impianto TV.

L'alloggio è sprovvisto dei certificati relativi all' impianto elettrico , idro-termo-sanitario- e gas metano di conformità ex D.M. 37/2008 modificato dal D.Dirett.Ministero dello Sviluppo Economico del 19.5.2010.

Autorimessa : è ubicata nel cortile in "cortina edilizia" con altre autorimesse ed ha accesso carraio sulla Via Petrarca; ha murature portanti in mattoni ,con solaio prefabbricato in c.a., tetto piano ; porta in ferro a due battenti .

Pavimento in battuto di cemento e pareti e soffitto intonacati. Superficie lorda di c.a. mq. 15,00 ; altezza netta mt.2,52.

Superficie commerciale: l'alloggio ha una superficie lorda pari a c.a. mq.83,00 ; la cantina di c.a. mq.9,60 x 0,20=mq.1,90; balconi c.a.mq.17,20 x 0,25=mq.4,3

Totale superficie commerciale = c.a. mq. 89,20 arrotond. mq. 90,00.

7. STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono occupati dalla debitrice.

8. PROVENIENZA -

8.1- Nota di trascrizione n. 6799 in data 24.10.2005 atto notaio [REDACTED] di Vercelli in data 18.10.2005 rep. n. 58559/11287 a favore di [REDACTED] il [REDACTED] per l'intera proprietà in separazione dei beni contro [REDACTED] n. Biella il 06.04.1943 ; [REDACTED] n. Biella(BI) il 08.05.1972; [REDACTED] n. Biella(BI) il 13.02.1975 per 1/3 ciascuno di piena proprietà -immobili in Vercelli di cui al fg. 504 mapp. n.707 sub.19 (ora fg. 45 mapp. n.1171 sub. 19 -alloggio) e Fg.504 n.708 sub.5 (ora fg.45 n. n.1171 sub.34 autorimessa).

Si rileva che nella nota di trascrizione viene riportato l'indirizzo dell'alloggio in Via F.Petrarca n.30 anziché Via Machiavelli n.30 e per l'autorimessa indicato il civico n.17 di Via Petrarca anziché il civico n.19.

8.2 A [REDACTED] n. Biella(BI) il 06.04.1943 ; [REDACTED] n. Biella(BI) il 08.05.1972; [REDACTED] n. Biella(BI) il 13.02.1975 per 1/3 ciascuno di piena proprietà i beni sono pervenuti per successione in morte di [REDACTED] n. Vercelli il 21.04.1939 e deceduto il 30.04.1983 Den.84 Vol.483 trascritto in data 17.10.1984 al n. 5489 .Si rileva l'accettazione di eredità con beneficio di inventario in data 01.08.1983 al n. 4643(atto****

notarile pubblico a rogito dott. [REDACTED] di Biella del 30.06.1983 rep. n. 22926/11746 trascritto presso l'Ag. Territorio-Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli.

Si rileva che nel certificato notarile relativo alle provenienze l'indirizzo degli immobili viene indicato in Via F. Petrarca n.30 anziché in Via N. Machiavelli n.30 per l'alloggio e Via F. Petrarca n.19 per l'autorimessa.

8.3-Pignoramento immobiliare

-Pignoramento immobiliare atto Giudiziario Tribunale di Vercelli in data 27.06.2024 Rep.1590/2024 - trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 22.07.2024 al n. gen. 6604 part.5277 A favore di BCC NPLS 2022 srl sede in Conegliano(TV) contro [REDACTED] [REDACTED] (EE) il 08.01.1965

9.ISCRIZIONI

9.1 Nota n. 1966 del 24.10.2005 Ipoteca Volontaria per mutuo fondiario di anni 25 atto notarile Dott. [REDACTED] di Vercelli del 18.10.2005 rep. n. 58560/11288 per un importo totale di €.240.000,00 di cui €. 120.000,00 per capitale a favore di Cassa di risparmio di Biella e Vercelli spa con sede in Biella(BI) contro [REDACTED] [REDACTED] il 08.01.1965 per l'intera proprietà - C.U. per l'intera proprietà. fg. 45 mapp. n.1171 sub.19 (alloggio) e Fg. 45 n.1171 sub.34 (autorimessa).

10. STORICO CATASTALE

Alloggio - autorimessa e cantina :

dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 18.10.2005 l'U.I. erano di proprietà di [REDACTED] n. Biella il 06.04.1943 ; [REDACTED] n. Biella(BI) il 08.05.1972; [REDACTED] n. Biella(BI) il 13.02.1975 per 1/3

ciascuno di piena proprietà di cui al fg.504 mapp. n.707 sub. 19(alloggio) ora fg 45 mapp. n.1171 sub.19 e fg.504 mapp. n.708 sub.5 (autorimessa) ora fg.45 mapp. 1171 sub.34.

Dal 18.10.2005 al 14.02.2006 per atto notaio ██████████ di Vercelli in data 18.10.2005 rep. n.58559 in atti dal 25.10.2005 di piena proprietà di

██████████ Fg.504 mapp. n.707 sub. 19(alloggio) ora fg 45 mapp. n.1171 sub.19 e fg.504 mapp. n.708 sub.5 (autorimessa) ora fg.45 mapp. 1171 sub.34 per variazione modifica identificativo del 14.02.2006 pratica n.VC0011894 (allineamento mappe n. 11358.19/2006 per alloggio e allineamento n.11373.34/2006 per autorimessa).

Per variazione del 11.09.2024 pratica n. VC0043818 in atti dal 19.09.2024 per diversa distribuzione spazi interni (n.43818.1/2024) Fg.45 mapp. n.1171 sub.35 (alloggio ex mapp. n.1171 sub.19) – fg.45 n.1171 sub.36 (cantina nuova costituita.)

11. DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 DPR 380/2001 , trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica, si precisa comunque che il fabbricato secondo l'attuale P.R.G. del Comune di Vercelli è inserito in zona “**La città consolidata : Le Case su strada e le palazzine** ”.

Il fabbricato non ricade in area soggetta ad edilizia agevolata convenzionata.

12. REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'esame della pratica edilizia depositata presso l'archivio dello Sportello Unico per Edilizia privata risulta quanto segue :

-certificato di usabilità del fabbricato e delle autorimesse in data 25.09.1969 al n. 513 (cfr.All.10)

-Licenza di costruzione N. 2771/A in data 29.03.1968(Cfr. All.11)

-Licenza di Variante in data 08.04.1969 (Cfr.All.12)

Dal sopralluogo effettuato presso l'alloggio ,sono state rilevate difformità rispetto al progetto di cui alle licenze edilizie rilasciate, lievi difformità consistenti nella diversa distribuzione interna come risulta dalla planimetria (allegato 7) ove vengono evidenziate in tinta gialla e rossa le demolizioni/ricostruzioni.

Inoltre si è rilevata la presenza di una veranda nel balcone lato cortile che risulta essere abusiva e realizzata in alluminio anodizzato.

La veranda non può essere sanata e quindi dovrà si provvedere alla sua demolizione . Il costo per la sua rimozione è calcolato in circa €. 500,00.

Per la sanatoria relativa alla diversa distribuzione interna vedi planimetria allegato 7) (armadio a muro su ingresso; diversa posizione della porta di ingresso su pianerottolo ; ripostiglio su balcone lato cortile, riseghe nelle murature per vani tecnici nel WC e cucina) ;si dovrà presentare una C.I.L.A. presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Vercelli : la sanzione è pari ad €. 1.000,00- le spese tecniche pari circa €. 1.200,00 accessori di legge compresi.

Nulla da rilevare per la cantina e autorimessa.

13. REGOLARITÀ CATASTALE

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto rilevato nell'alloggio e pertanto il sottoscritto perito ha provveduto alla regolare variazione catastale presentando all'Agenzia delle Entrate Territorio di

Vercelli la nuova planimetria catastale e costituendo n. 2 unità immobiliari una per l'alloggio e l'altra per la cantina come da normativa vigente e proceduto alla redazione della pratica DOCFA per diversa distribuzione degli spazi interni . Pratica approvata dall'A.d.E. Territorio di Vercelli al n.VC0043818 del 12.09.2024.Si allegano le visure aggiornate (Cfr. All.5-6)

14. SPESE CONDOMINIALI

Come comunicato dall'amministratore pro-tempore del Condominio "Petarca" [REDACTED] ,l'importo delle spese condominiali ultimo consuntivo 2022/2023 e preventivo 2023/2024 ammontano ad un debito di **€. 4.865,48** .

Verranno prossimamente deliberate spese straordinarie per l'impianto ascensore.

-Non vi sono procedimenti giudiziari sui beni pignorati ad esclusione di quello relativo alla presente procedura.

-Alle u.i. (alloggio e autorimessa) come comunicato dall'Amministratore competono millesimi di proprietà pari millesimi 50,42.

15. CRITERI DI VALUTAZIONE

Onde pervenire ad un'esatta valutazione, il sottoscritto perito ha tenuto presente tutti i fattori intrinseci ed estrinseci (ubicazione, stato di manutenzione e di conservazione, tipologia, numero dei vani, destinazione dell'immobile, infrastrutture della zona, ecc.) e procederà alla stima del bene adottando parametri di valutazione di tipo "comparativo" nel rispetto del mercato immobiliare della zona e con riferimento al listino immobiliare della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte e dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare-2^ semestre 2023) dell'Agenzia delle Entrate.

16. STIMA

Alloggio e cantina mq.90 x €.800,00/mq. =€.72.000,00

Autorimessa su cortile corpo €.9.000,00

Totale complessivo €.81.000,00

diconsi Euro (ottantunomila /00).

Importo al lordo delle spese per sanatoria edilizia €.1.000,00 e tecniche per €. 1.200,00 accessori di legge compresi, per un totale complessivo di €.2.200,00 oltre ad €. 500,00 per lo smantellamento della veranda.

La presente perizia è composta da N.14 allegati :

All.1) Estratto di mappa

All.2) Estratto di PRG Comune di Vercelli

All.3) Planimetria catastale alloggio/cantina ante variazione/dopo variazione

All.4) Planimetria autorimessa

All.5) Visura Catastale alloggio ante e dopo variazione

All.6) Visura autorimessa

All.7) Pianta alloggio con demolizioni/ricostruzioni

All.8) Fotografie

All.9) Verbale di sopralluogo

All.10) Certificato abitabilità

All.11) Licenza edilizia n.2771/A del 29.3.1968

All.12) Licenza edilizia in variante del 8.4.1969

All.13) Scheda riassuntiva Privacy

All.14) Check list

viene depositata a mezzo PCT presso la Cancelleria delle Esecuzioni



Immobiliari .

Il sottoscritto perito ringrazia per il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell' Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 24 settembre 2024



IL PERITO

Geom. Roberto Martinelli

