

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 121/2021

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

- PARTE RICORRENTE (Creditore):
PRELIOS CREDIT SOLUTION S.P.A.
Milano, via Valtellina 15/17
Partita iva: 13048380151
- CONTROPARTE (Debitore):
omiss

Esperto Incaricato
Geom. Zanotti Chiara
Via Tronzano 25
13041 Bianzè (VC)
Tel. 0161-49126 / 393 9907497



INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Affidamento dell'incarico;
- Dati dell'immobile;

LOTTO 1

- Introduzione;
- Dati catastali;
- Confini;
- Descrizione stato dei luoghi;
- Computo superfici;
- Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato;
- Identità dei debitori e titolo di proprietà;
- Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi;
- Cronistoria dati catastali;
- Formalità pregiudizievoli;
- Regolarità edilizia ed urbanistica e dichiarazione di agibilità;
- Dati urbanistici;
- Parti comuni;
- Servitù;
- Criteri estimativi adottati e stima;
- Stima sintetica dell'immobile per valori unitari attraverso i dati dell'Osservatorio dei beni immobiliari;
- Congedo esperto;



All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione del
Tribunale Ordinario di Vercelli
-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n° 121/2021

(su istanza di MAIOR SPV s.r.l. con sede in Conegliano, e per essa Prelios Credit Servicing s.p.a. con sede in Milano, rappresentata da Prelios Credit Solution s.p.a., rappresentata a difesa dall'avv. Giuseppe Lucibello nei confronti di omiss.)

AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

All'udienza del 10/02/2022, la sottoscritta geom. Zanotti Chiara, con studio in 13041 Bianzè (VC), via Tronzano 25, email: geom.ac@libero.it, PEC chiara.zanotti@geopec.it, tel. 0161 49126, veniva nominato esperto stimatore ex. Art. 568 c.p.c. e in data 14/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

DATI DELL'IMMOBILE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Abitazione tipo civile ubicata in Ottiglio (AL), via San Rocco n° 7, piano T-1

L'abitazione viene costituita come LOTTO UNICO



INTRODUZIONE

Dopo accertamenti fatti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Ottiglio e Torino il tecnico conferma che l'indirizzo di residenza del soggetto esecutato è corretto quello indicato nell'atto di precetto.

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali di accesso diretto all'immobile inviando lettera raccomandata all'esecutato che non ha ritirato la comunicazione ma il giorno 08/03/2022 è stato comunque possibile effettuare sopralluogo presso l'immobile in quanto la porta di accesso era aperta, il tutto accompagnata dall'avvocato curatore del bene.

In tale data si è potuto accedere ai beni oggetto di esecuzione che si sono rivelati liberi dai beni dall'esecutato e in stato di abbandono.



Vista da piazzetta pubblica del fabbricato



Vista dalla strada del fabbricato



DATI CATASTALI

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico, i beni pignorati dall'esecuzione immobiliare in oggetto risultano attualmente censiti al N.C.E.U. al foglio 6 particella 204.

I dati catastali reperiti risultano coincidere con quelli forniti dalla documentazione consegnata all'esperto.

LOTTO UNICO

Foglio 6 mappale 204: area di cortile e portico, inoltre immobile costituito da due piani fuori terra composto da soggiorno, disimpegno, due bagni, ripostiglio, tre camere e cantina interrata:

- Comune: Ottiglio
- Indirizzo: via San Rocco n° 7
- Foglio: 6
- Mappale: 204
- Subalterno: //
- Piano Interrato, Terreno, primo
- Categoria A/3
- Classe U
- Consistenza: 6 vani
- Superficie catastale: 138 mq
- Rendita catastale: 223,11 €

CONFINI

Come desunto dal sopralluogo effettuato in data 08/03/2022 e dalle planimetrie catastali

- Il lotto unico, comprensivo da fabbricati e terreno confina:
 - A Nord: terrapieno e via San Rocco
 - A sud: via Sissarda
 - A est: piazza pubblica
 - Ad ovest: area libera

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Il fabbricato incluso nel Lotto Unico è costituito da una unità immobiliare, sita nella zona centrale del comune di Ottiglio, in una via per raggiungere il centro del paese.

L'accesso al lotto, avviene da una piazza pubblica, dalla quale si accede al cortile e dal quale è possibile accedere a tutti i locali oggetto di perizia.

L'abitazione oggetto di pignoramento si sviluppa su due piani fuori terra ed uno interrato e l'accesso può avvenire del cortile, oppure da una porta posta su via San Rocco dalla quale si accede direttamente al piano



primo. Per l'accesso alla cantina interrata è necessario passare dall'esterno, da via Sissarda, dove è presente una porta per accedervi.

Il fabbricato è stato realizzato prima 1967, non si conosce bene la data di prima realizzazione, ed è realizzato principalmente in mattoni pieni e blocchi di pietra, quindi con una struttura a muratura portante, con copertura a doppia falda con manto in coppi.

Le facciate perimetrali sono intonacate, ad esclusione della facciata ovest che è in mattoni/pietre a vista in quanto è stato demolito il fabbricato che prima era realizzato in aderenza.

Il solaio tra piano cantinato e piano terreno è di tipo laterocemento, come quello anche tra piano terra e piano primo nella parte ad est, mentre quello tra piano terra e piano primo sopra al soggiorno presenta orditura lignea.

L'altezza dei locali al piano terra è di 270 cm, mentre l'altezza dei locali del piano primo è 280 cm.

Tutte le stanze adibite a residenza internamente sono intonacate o rivestite in piastrelle. Tutte le stanze hanno pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato, ad eccezione della camera a sud che è in cotto. Tutti i serramenti sono in legno con vetro singolo, mentre le porte interne sono in legno con vetri satinati. L'impianto di riscaldamento è presente, ed è costituito da una caldaia a gas, mentre i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori. È presente inoltre un caminetto nel soggiorno.

Degli impianti elettrico e idraulico non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

La disposizione interna dell'appartamento si suddivide in accesso al soggiorno e disimpegno, da quest'ultimo si può accedere alla scala che porta al piano primo, dalla quale si può accedere a destra al bagno e alla camera, mentre a sinistra ad un disimpegno che porta ad altre due camere. Dal disimpegno del piano primo è inoltre possibile uscire sulla via San Rocco. In due camere è presente un balcone che si affaccia verso il cortile. Nel cortile è presente un bagnetto di servizio ed inoltre è presente una zona porticata, molto profonda, utilizzata da deposito e un ripostiglio. Per accedere alla cantina bisogna uscire dal cortile per trovare una porta di accesso direttamente dalla via Sissarda, alla quale non è stato possibile accedere.

La copertura è lignea con manto di copertura in coppi.

Il cortile è pavimentato con autobloccanti, anche se al momento del sopralluogo erano ricoperti di vegetazione.

Dal sopralluogo si è potuto notare che l'immobile versa in uno stato di abbandono e per questo motivo ci sono alcuni punti che necessiterebbero di manutenzione; il primo riguarda il muro di recinzione che presenta vistose crepe e spostamento del muro verso la strada pubblica, un altro elemento che potrebbe portare problemi è il camino, in quanto presenta una copertura in coppi e in caso di forte vento c'è il rischio che qualche elemento si distacchi e cada sulla strada pubblica.

All'interno dell'abitazione anche alcune porzioni di solaio risultano pericolanti, probabilmente dovuti ad infiltrazioni di acqua dal tetto, ma non presentano un pericolo per altre persone all'esterno dell'edificio.





Vista del solaio danneggiato



Vista del muro danneggiato



Vista del camino



COMPUTO SUPERFICI

Le superfici nette dei singoli ambienti sono i seguenti:

- Disimpegno PT: 16,05 mq
- Soggiorno: 13,00 mq
- Disimpegni P1: 10,58 mq
- Camera est: 13,67 mq
- Camera ovest: 6,39 mq
- Camera sud: 13,67 mq
- Cantina: 29,57 mq
- Bagno esterno: 1,59 mq
- Ripostiglio: 12,39 mq

Superficie utile netta: 116,91 mq

Superficie lorda: 179,67 mq

IDENTIFICAZIONE DELL'ESSERE L'IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO

L'immobile oggetto di perizia risulta essere libero. L'esecutato non risulta più risiedere presso lo stabile da molto tempo in quanto l'immobile sembra abbandonato da molti anni. Sono ancora presenti nella cantina, nel ripostiglio e nel portico alcune damigiane e attrezzature per il vino di nessun valore. Il fabbricato nello stato attuale non è adatto ad essere abitato in quanto non sono presenti arredi. Per quanto riguarda le utenze quali luce e acqua e gas non sono attive.

IDENTITA' DEI DEBITORI E TITOLO DI PROPRIETA'

La proprietà non è stato possibile identificarla in quanto non era presente all'atto del sopralluogo. La proprietà sull'immobile deriva dalla compravendita effettuata in data 31/05/2006 dal Notaio Aceto Armando rep. 170041.



UBICAZIONE ED ACCESSIBILITA' TOPONOMASTICA DEI LUOGHI



Inquadramento della proprietà nel comune di Ottiglio



Localizzazione della proprietà

Il Lotto Unico è situato in Ottiglio, localizzato tra via San Rocco e via Sissarda.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Fabbricati

Periodo	Proprietà	Dati Catastali
Dal 09/11/2015 ad oggi	omiss 1/1	C.F. foglio 6 particella 204, cat A/3, 6 vani, rendita 223,11
Dal 13/06/2006 al 08/11/2015	omiss 1/1	C.F. foglio 6 particella 204, cat A/3, 6 vani, rendita 223,11
Dal 09/05/2006 al 13/06/2006	omiss 1/3 fino al 31/05/2006 omiss 1/3 fino al 31/05/2006 omiss 1/3 fino al 31/05/2006	C.F. foglio 6 particella 204, cat A/4, 6 vani, rendita 170,43

Dopo aver visionato le visure relative all'immobile si evince che tutti i dati risultano corretti.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal notaio Tiecco Niccolò in data 07/10/2021 sulle proprietà oggetto di perizia risultano le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio antecedente l'esecuzione immobiliare:

- **IPOTECA VOLONTARIA N. 3362 RG 600 RP del 09/06/2006** derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito di Notaio Armando Aceto in data 31/05/2006, Repertorio 170042 Capitale Euro 150.000,00 Ipoteca Euro 300.000,00
A favore: Banca Regionale Europea s.p.a. con sede in Cuneo
Contro: omiss.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 4434/3038 del 25/07/2008** Tribunale di Casale Monferrato (AL), rep 724 del 05/06/2008
A favore: Banca Regionale Europea s.p.a. con sede in Cuneo
Contro: omiss.

REGOLARITA' URBANISCITA E DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

Dopo aver presentato richiesta di visionare le pratiche edilizie relative alla realizzazione dell'immobile presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ottiglio, abbiamo reperito due pratiche riguardanti alcune modifiche effettuate sull'immobile.

Le pratiche edilizie sono:

- Concessione edilizia 1/90 del 12/02/1990 per la realizzazione di un bagno al piano primo.
- Concessione edilizia 29/94 del 07/07/1994 per ristrutturazione edilizia con ampliamento abitazione.

Certificazioni Energetiche e Dichiarazioni di Conformità:

- Non esiste APE per questo fabbricato
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico

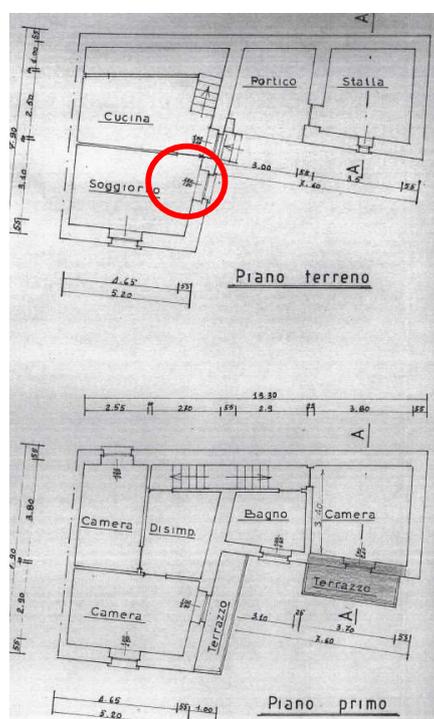


- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Durante il sopralluogo non sono state reperite certificazioni e dichiarazioni di conformità.

L'immobile non risulta regolare per quanto riguarda le pratiche edilizie presentate presso il Comune di Ottiglio, per cui è necessario effettuare una piccola sanatoria inerente alcune difformità inerenti la divisione tra soggiorno e disimpegno al piano terreno e la destinazione d'uso del disimpegno. La planimetria catastale risulta più aggiornata rispetto alla pratica edilizia in quanto risalente all'anno di acquisto degli esecutati, e risulta conforme allo stato dei luoghi.

Per sanare questa situazione si preventiva la somma totale di 2000 € oltre ad iva, che comprende la presentazione della pratica comunale, catastale e sanzioni per la difformità.



DATI URBANISTICI

L'immobile oggetto dell'esecuzione è individuato nel vigente piano regolatore del comune di Ottiglio nell'area – Aree Residenziali ed edifici di tipo A, art. 20 e 21–. Non è ricadente su un'area con vincoli o aree di rispetto

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato non presenta parti in comune con altre persone o fabbricati.

SERVITU'

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell'immobile si è proceduto:

- Mediante valutazione con l'utilizzo della banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e sopralluogo presso l'immobile.

Con l'utilizzo di questa metodologia è stato possibile bilanciare il risultato ottenuto collegando la reale sussistenza del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

Dall'analisi in loco si è potuto notare una poca compravendita nel comune a Ottiglio, vista anche la posizione del Lotto Unico che non ha un fiorente mercato. L'ubicazione e il contesto in cui si trova non favorisce la vendita, in quanto l'immobile è situato in un piccolo paese con pochi servizi al cittadino.

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE

La valutazione è stata effettuata utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

La superficie commerciale è misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

I valori unitari rilevati dall'osservatorio dei beni immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso.

La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato.

I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, e possono far riferimento alla superficie netta (N) ovvero lorda (L) e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. Considerando i dati dell'Osservatorio risulta che il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale in provincia di Alessandria, ubicate nel Comune di Ottiglio in stato conservativo ristrutturato in zona residenziale oscilla tra un valore min. di 250 €/mq ed un valore max di 350 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Essendo non buono lo stato di conservazione dell'immobile e considerato il contesto, non essendo presenti finiture di pregio ed essendo l'abitazione di media metratura, si decide di utilizzare come valore di riferimento di 335 €/mq per l'abitazione.



Abitazione:

Sup. Lorda parte abitativa = 118,15 mq

Portico = 10,87 mq computati al 35% = 3,80 mq

Locali accessori non collegati ai vani principali = 41,22+22,46= 63,68 mq computati al 20 % = 12,74 mq

Balcone = 9,70 mq computati al 25 % = 2,42 mq

Cortile = 25 mq computati al 10% = 2,5 mq

Cortile = 43,98 - 25 mq computati al 2% = 18,98 x 2% = 0,38 mq

Valore dell'abitazione = 335 €/mq

TOTALE = 139,99 mq x 335 €/mq = € 46.896,65

VALORE LOTTO UNICO = 46.896,65

Arrotondato a € 47.000,00

(quarantasettemila/00 €)

CONGEDO ESPERTO

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore del Lotto Unico così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Bianzè, li 10/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Chiara Zanotti

ALLEGATI

- Visure
- Estratto di mappa
- Fotografie
- Planimetrie catastali
- Pratiche edilizie

