

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 144/2022 R.G.E.

CONDOMINIO PRESTINARI 157 / XXXXXXXXXX

Perizia di stima immobili

G.E. DOTT. EDOARDO GASPARI

**PERITO: GEOM. ROBERTO MARTINELLI-
VIA SAN CRISTOFORO N. 2 VERCELLI**

VERCELLI, 01.08.2023

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.144/2022

P R O M O S S A

CONDOMINIO PRESTINARI 157

-Pignoramento immobiliare in data 20.10.2022 Rep.2435- trascritto all'Agencia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 10.11.2022 al n. gen.9761 / n. part.7670.

C O N T R O

G.E.: Dott.Edoardo Gaspari

PERITO: Geom. Roberto Martinelli

* * * * *

P R E M E S S O

- Che il sottoscritto Geom. Roberto Martinelli, con studio in Vercelli, Via San Cristoforo 2, iscritto regolarmente presso il Collegio dei Geometri di Vercelli al n. 1254 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n. 114, veniva nominato dall'Ill.mo G.E. quale perito estimatore dei beni relativi all'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe , prestando giuramento in data 06.02.2023;
- Che in data 21 febbraio 2023 alle ore 15,00 unitamente al Custode dei beni Avv. [REDACTED] ed in presenza del [REDACTED] incaricato dal rappresentante legale [REDACTED] della [REDACTED] del sottoscritto perito ha provveduto ad un primo rilievo e misurazioni dei locali ad uso commerciale adibiti a negozio, siti in Vercelli C.so M.

Prestinari n.159 accertandone lo stato di manutenzione e di conservazione e scattando numerose fotografie degli interni e redigendo alla fine delle operazioni di rito il verbale di sopralluogo che si allega alla presente;

- Che il sottoscritto perito effettuava le indagini necessarie all'espletamento del mandato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare e Catastale di Vercelli, nonché presso l'archivio edilizio comunale per l'accertamento della regolarità edilizia;
- Che in data 24.05.2023 veniva effettuato un secondo sopralluogo al fine di rilevare e misurare la disposizione interna delle tramezze del negozio e cantine necessaria per la variazione catastale e per confrontare lo stato di fatto con l'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune di Vercelli (C.I.L.A. n.726 del 2018);
- Che copia della presente relazione peritale sarà inviata al debitore ;

Tutto ciò premesso

il sottoscritto perito relaziona quanto segue:

1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI

- Documentazione ex art. 567 co. II c.p.c.: **completa**
- Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 ed ex art.569 c.p.c.: **risulta agli atti depositato in data 14.03.2023;**
- Avvisi ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.: **non vi sono altri comproprietari oltre al debitore;**
- Vendita dell'immobile ai fini IVA :**

L'immobile pignorato risulta essere un bene strumentale per natura.

Il debitore esecutato, società che esercita attività immobiliare, è un soggetto IVA ma non ha costruito né ristrutturato l'immobile in oggetto nell'ultimo

quinquennio.

L'atto di provenienza, infatti, è un contratto di compravendita del 28 marzo 2018 a rogito [REDACTED] (rep. 2831151/53452) tra l'odierna società esecutata e la sig. [REDACTED].

Si tratta, pertanto, di vendita immobiliare passibile di opzione per l'imponibilità IVA esercitabile dall'esecutato, per la quale ci si riserva ogni verifica con il consulente fiscale di riferimento.

- limiti del pignoramento: **l'intera proprietà degli immobili.**

2. DIVISIBILITÀ

Tenuto conto delle caratteristiche del bene, non è possibile la formazione di lotti.

3. DATI CATASTALI DEI BENI IMMOBILI

CATASTO URBANO - COMUNE DI VERCELLI

Intestazione:

[REDACTED] con sede in Vercelli proprietario per l'intero -

[REDACTED]

Immobile :

-Fg. 92 - Mapp.423- Sub.27 -C.so M. Prestinari n.159 - piano S1- T - Cat.

C/1 - Cl.8 -consistenza mq.91-superficie totale mq.98 Rendita E.2.387,48

Dati catastali dopo la variazione DOCFA per modifiche alla distribuzione interna eseguita dallo scrivente perito:

[REDACTED] srl con sede in Vercelli proprietario per l'intero -

[REDACTED]

Immobile :

Negozio -Fg. 92 - Mapp.423- Sub.35 -C.so M. Prestinari n.159 - piano T -

Cat. C/1 - Cl.8 –consistenza mq.86-superficie totale mq.100 Rendita E.2.256,30

Cantina-Fg. 92 - Mapp.423- Sub.36 –C.so M. Prestinari n.157 - piano S1 -

Cat. C/2 - Cl.1 –consistenza mq.4 -superficie totale mq.5 Rendita E.5,16

Cantina-Fg. 92 - Mapp.423- Sub.37 –C.so M. Prestinari n.157 - piano S1 -

Cat. C/2 - Cl.1 –consistenza mq.4 -superficie totale mq.5 Rendita E.5,16

4. COERENZE

Negozi : Atrio condominiale, C.so M. Prestinari e Via Testi, cortile condominiale, vano scala condominiale.

Annesso al negozio vi sono n. 2 cantine “affiancate” al piano seminterrato con le seguenti coerenze :

1^ CANTINA-vano scala, cortile comune, altra cantina di proprietà, corridoio condominiale;

2^ CANTINA -altra cantina di proprietà, cortile comune, cantina di terzi, corridoio condominiale.

5. TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

Trattasi di negozio posto al piano terra in Comune di Vercelli ad angolo fra il C.so Marcello Prestinari n. 159 e la via Fulvio Testi , facente parte di un edificio di tipo condominiale denominato Cond. Prestinari 157-elevato a n.7 piani n.8 f.t. con ascensore.

Il fabbricato , costruito nel 1965, è ubicato nella zona semicentrale della città e ha caratteristiche di tipo economico; al piano terra sono presenti negozi mentre ai piani superiori è completamente adibito alla civile abitazione.

L’immobile ha struttura verticale in c.a. e muri di tamponamento in muratura di mattoni , solai di tipo misto in laterizio e c.a. e tetto a falde inclinate con

manto di copertura in tegole di cemento.

Dal sopralluogo effettuato risulta che è installato ponteggio e sono in corso lavori di straordinaria manutenzione sulle facciate di C.so Prestinari per efficientamento energetico e altri interventi edilizi. A maggior chiarimento si allegano alla presente i verbali di assemblea condominiale (cfr. All.I).

La zona è semiperiferica e risulta comoda ai servizi (negozi, supermercati, posta, banche, scuole ecc.) ed è ben collegata alle principali reti stradali.

Il fabbricato dista circa mt. 300 /400 dal centro città.

6. DESCRIZIONE INTERNA

Negozi adibito a griglieria carni : è composto piccola zona ingresso , con bancone macelleria ,zona camino per griglieria, saletta tavoli clienti per somministrazione , retro con cella frigorifera, stanza deposito, n. 2 wc, e ripostiglio e cucina . Serramenti esterni vetrine in alluminio anodizzato ; pavimenti in ceramica monocottura . Bagni con wc, lavabo, con rivestimento pareti e pavimento in piastrelle di ceramica .Le porte interne sono a pannello pieno .

Il negozio ha n.3 vetrine che si affacciano sulla Via Testi oltre ad accesso/vetrina su C.so M. Prestinari. Sulla Via Testi antistante il negozio è presente piccolo gazebo chiuso ai lati installato dal locatario su suolo pubblico e quindi non verrà computato nella stima .

L'U.I. è provvista di impianto termico condominiale a gas metano con termosifoni e termovalvole .

Impianto elettrico del tipo ad incasso.

Il negozio si trova in normale stato di conservazione e di manutenzione come si osserva dalla documentazione fotografica allegata.

Non si è a conoscenza di eventuali certificati relativi agli impianti in genere e/o dichiarazioni di conformità ex D.M. 37/2008 .

* * * * *

Superficie commerciale:

Il negozio ha una superficie lorda commerciale di circa mq.98,00 oltre a n. 2 cantine per mq. 8,00 x (Coeff. 0,20)= mq.1,60 -Totale sup. Mq. 99,60 arrotondato a mq. 100,00.

7. STATO DI POSSESSO

Il negozio attualmente risulta dato in affitto alla [REDACTED].
[REDACTED] con sede in Formigliana (VC) Via Italia 1 in persona del legale rappresentante sig. [REDACTED].

Contratto stipulato in data 28.01.2022 durata di anni 6 dal 31.01.2022 AL 29.01.2028 Il canone di locazione è pari ad Euro 9.000,00 annui oltre iva di legge da corrispondere in dodici rate mensili da €. 750,00 ciascuna oltre iva di legge.

IL CONTRATTO NON RISULTA REGISTRATO

8. PROVENIENZA

L'immobile oggetto di esecuzione risulta essere pervenuto alla Immobiliare [REDACTED] per l'intero a seguito:

8.1 Atto notaio [REDACTED] di Novara in data 28.03.2018 rep. 283151/53452 da [REDACTED] n. Vercelli il 25.05.1946 trascritto a Vercelli in data 30.03.2018 al n. gen.2776 part. n.2207- C.U. fg.92 n.423 sub.27.All'immobile compete una quota di comproprietà condominiale pari a 65/1000.

8.2 L'immobile pervenne a [REDACTED] n. Vercelli il 25.05.1946 per l'intero per effetto della seguente nota:

Atto Notaio [REDACTED] di Novara in data 19.09.2016 rep. 280541/51579 da [REDACTED] srl in liquidazione [REDACTED] trascritto a Vercelli in data 26.09.2016 ai nn.gen. 7195/part. 5482 . C.U. fg.92 n.423 sub.27.

8.3 L'immobile pervenne a [REDACTED] srl con sede in Vercelli per l'intero per effetto della seguente nota:

Atto Notaio [REDACTED] di Vercelli in data 19.12.1986 rep. 5146 da [REDACTED] n. Formigliana il 21.12.1934 e [REDACTED] n. a Confienza in data 12.08.1942 trascritto a Vercelli in data 12.01.1987 ai nn.gen. 323/part. 236 . C.U. fg.92 n.423 sub.4 negozio al p.t. individuato nell'elencazione condominiale con la lettera "D" composto da un unico vano di c.a. mq.32 nonchè annessa cantina al piano cantinato con il n.19 (a detta u.i. compete la quota condominiale di 28/1000) e negozio di cui al fg.92 n.423 sub.3 di mq. 38 con annessi piccolo servizio nel retro e cantina n. 20 al piano cantinato -(a detta u.i. compete la quota condominiale di 37/1000)

Per avvenuta fusione catastale il sub.3-4 risultano soppressi e costituiti in un'unica U.I. di cui fg.92 n.423 sub.27.

9. ISCRIZIONI IPOTECARIE

9.1 Ipoteca volontaria – mutuo fondiario rogito notaio [REDACTED] di Novara in data 28.03.2018 rep. 283152/53453 di €. 144.000,00 di cui €.72.000,00 per capitale durata anni 10, a favore [REDACTED] spa sede in Torino contro [REDACTED] srl con sede in Vercelli iscritta il 30.03.2018 ai nn. 275/2777. C.U. fg.92 mapp. n.423 sub.27.

9.2 Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo Giudice di Pace di Vercelli del 24.06.2022 n.rep.144 - Iscritta alla Conservatoria di Vercelli il 05.08.2022 ai nn. 898/7639 per un totale di €. 8.000,00 a favore Condominio Prestinari 157 di Vercelli –contro [REDACTED] srl -C.U. fg.92 n.423 sub.27

10. PIGNORAMENTI

-Pignoramento immobiliare in data 20.10.2022 Rep.2435- trascritto all'Agencia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 10.11.2022 al n. gen.9761 / n. part.7670.

- a favore Condominio Prestinari 157 -Vercelli contro [REDACTED] srl – Immobile C.U. fg.92 n.423 sub.27 .

11)STORICO CATASTALE

-Per variazione per diversa distribuzione spazi interni del 24.07.2023 pratica n.VC0027899 (n.27899.1/2023) sono stati costituiti i seguenti immobili con soppressione del mapp. n.423 sub.27 intestati alla [REDACTED] srl :

negozio -Fg. 92 - Mapp.423- Sub.35 –C.so M. Prestinari n.159 - piano T - Cat. C/1 - Cl.8 –consistenza mq.86-superficie totale mq.100 Rendita E.2.256,30

Cantina-Fg. 92 - Mapp.423- Sub.36 –C.so M. Prestinari n.157 - piano S1 - Cat. C/2 - Cl.1 –consistenza mq.4 -superficie totale mq.5 Rendita E.5,16

Cantina-Fg. 92 - Mapp.423- Sub.37 –C.so M. Prestinari n.157 - piano S1 - Cat. C/2 - Cl.1 –consistenza mq.4 -superficie totale mq.5 Rendita E.5,16

-Prima della predetta variazione e come da pignoramento la particella n.423 sub. 27 del fg.92 Cat. C/1 -cl.8-consistenza mq.91.-totale sup. mq. 98 - rendita €2.387,48 risulta di proprietà di [REDACTED] srl con sede in Vercelli per atto compravendita Notaio [REDACTED] di Novara rep.283151.

-Dal 14.03.1995 l'identificativo catastale risulta fg.92 mapp.427 sub.27 per fusione(n.1011.1/1995) delle particelle n. 423 sub.3 e n. 423 sub.4

-con atto del 19.09.2016 Notaio [REDACTED] di Novara rep.n.280541 l'U.I. risultava di proprietà di [REDACTED] n. Vercelli il 25.05.1946 dal 19.09.2016 al 28.03.2018 – C.U.fg. 92 mapp. n.423 sub.27.

-dal 14.03.1995 al 19.09.2016 di proprietà di [REDACTED] srl con sede in Vercelli
C.U.fg. 92 mapp. n.423 sub.27. fusione(n.1011.1/1995)

-Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 04.06.1985 la particella
C.U. **fg.92 n.423 sub.3- C.so M. Prestinari n.159 Piano S1-T- Cat. C/1-**

Classe 8, mq. 38 -rendita Lire 1.930.400 risultava di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] n. Vercelli il 21.03.1935 e dal 04.06.1985 al 19.12.1986 di proprietà
di [REDACTED] n. Confienza (PV) il 12.8.1942 per ½ e [REDACTED]
[REDACTED] n. Formigliana (VC) 21.12.1934 per ½ per atto Notaio [REDACTED]
[REDACTED] del 04.06.1985 rep.n.5735 Reg. UR volume I n. 3935 del
21.06.1985(n.4134/1985);

-DAL 19.12.1986 AL 14.03.1995 della [REDACTED] srl con sede in Vercelli
documento del 19.12.1986 rep.5146 Notaio [REDACTED] di Vercelli Reg. n.192
del 08.01.1987 (n.456/1987).

-Dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 16.09.1985 la particella C.U.
fg.92 n.423 sub.4 -Via F. Testi n.6 -Piano S1-T- Cat. C1-Classe 8- mq. 32
rendita Lire 1.625.600 -risultava di proprietà di [REDACTED] n. Roma il
12.04.1934 e dal 16.09.1985 al 19.12.1986 di proprietà di [REDACTED]
[REDACTED] n. Confienza (PV) il 12.8.1942 per ½ e [REDACTED] n.
Formigliana (VC) 21.12.1934 per ½ -documento del 16.09.1985 Notaio
[REDACTED] di Vercelli rep.n.30411 Reg. U.R. Vercelli n.2058 del
19/09/1985 n.6210/1985;

-DAL 19.12.1986 AL 14.03.1995 di proprietà della [REDACTED] srl con sede in
Vercelli documento del 19.12.1986 rep.5146 Notaio [REDACTED] di Vercelli Reg.
n.192 del 08.01.1987 (n.456.1/1987).

12. DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 18 comma 2° legge n. 47/85, trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica; si precisa comunque che il P.R.G. del Comune di Vercelli individua la zona in "LE CASE ALTE".

13. REGOLARITÀ EDILIZIA

Il sottoscritto Perito avendo effettuato accesso agli atti presso l'archivio edilizio del comune di Vercelli in data 17.05.2023 ha individuato i seguenti titoli edilizi :

-Licenza Edilizia n.1602/A in data 03.10.1964

-Autorizzazione all'abitabilità degli alloggi, e usabilità delle cantine, negozi e autorimesse in data 22.12.1965 rilasciata a [REDACTED] (ALL.H)

-Autorizzazione Edil. N.295/1993 (lavori rifacimento facciata) e Autorizzazione Edil. in data maggio 1987 lavori di adeguamento antincendio per locale interrato destinato a centrale termica, riferimento all'atto di convenzione a titolo precario in data 14.4.87 n.2086 di rep. per occupazione suolo pubblico e sottosuolo ALL.G).

-per il negozio oggetto di esecuzione immobiliare è stata individuata una pratica edilizia CILA n.726/2018 prot. n. 46390 del 12.09.2018 relativa a "modifiche interne" presentata da [REDACTED] ; SCIA in data 26.09.2018 pratica edilizia n.776/2018 prot. n. 48848/2018 presentata da [REDACTED] [REDACTED] relativa alla installazione di una canna fumaria esterna in inox. Per detta SCIA non risulta essere stata data la fine lavori.

L'unità immobiliare presenta lievi irregolarità edilizie nella distribuzione interna (posizione porta bagno lato cortile - posizione porta nel secondo disimpegno verso locale retro lato cortile ecc.) pertanto necessita presentare

CILA in sanatoria presso lo Sportello Unico dell'edilizia di Vercelli a provvedere al versamento di €. 1.000,00 per la sanzione oltre ad €.900,00 accessori compresi per spese tecniche.

Si evidenzia inoltre , che l'ubicazione attuale delle n. 2 cantine annesse al negozio presenti al piano seminterrato è diversa rispetto alla posizione indicata nella planimetria di cui alla licenza edilizia originaria del 1965, mentre la rappresentazione catastale risulta corretta .

Si riscontra inoltre che la planimetria del piano seminterrato ove appunto vi sono tutte le cantine annesse agli alloggi/negozi è completamente difforme dallo stato di fatto ed interessa anche i corridoi e locali comuni condominiali e pertanto andrà sanata a livello condominiale considerate le difformità riscontrate.

14 .REGOLARITÀ CATASTALE

La planimetria catastale non risulta aggiornata rispetto alle modifiche apportate con la CILA presentata per le modifiche interne(pratica edilizia n.776/2018)e rispetto allo stato di fatto quindi si è provveduto all'aggiornamento/variazione catastale con procedura DOCFA approvata dall'A.d.E. Territorio di Vercelli in data 24.07.2023 pratica n. VC0027899.

Si precisa nella redazione del DOCFA si deve indicare obbligatoriamente la data di fine lavori (18.11.2018 come comunicato dal debitore) e quindi non essendo stato eseguito l'aggiornamento all'epoca della ristrutturazione l'A.d.E.,prima della presentazione della pratica di variazione, richiede il versamento della sanzione e interessi che con il ravvedimento operoso applicato dallo scrivente ammontano ad Euro 523,37 anziché €.1.290,00 nel caso venisse presentata senza ravvedimento.

Sono stati quindi versati €. 150,00 (per n. 3 unità immobiliari) per l'approvazione della procedura DOCFA oltre ad €.523,37 per il ravvedimento sopra indicato.

I nuovi dati catastali sono i seguenti :

- Fg. 92 - Mapp.423- Sub.35** –C.so M. Prestinari n.159 - piano T - Cat. C/1
- Cl.8 –consistenza mq.86-superficie totale mq.100 Rendita E.2.256,30
- Fg. 92 - Mapp.423- Sub.36** –C.so M. Prestinari n.157 - piano S1 - Cat. C/2
- Cl.1 –consistenza mq.4 -superficie totale mq.5 Rendita E.5,16
- Fg. 92 - Mapp.423- Sub.37** –C.so M. Prestinari n.157 - piano S1 - Cat. C/2
- Cl.1 –consistenza mq.4 -superficie totale mq.5 Rendita E.5,16

15.SPESE CONDOMINIALI

Spese di proprietà :

- bilancio consuntivo **anno 2021/2022** (01.06.2021/31.05.2022) risulta che la proprietà ha un debito pari ad €. **2.037,05** ;
- il nuovo bilancio preventivo per la gestione ordinaria **anno 2022/2023** (01.06.2022/31.05.2023) ammonta ad €. **2.485,43 (rate tutte scadute e non pagate)** ;
- a cui occorre aggiungere le spese per lavori straordinari facciate **per €. 533,81-** oltre a riparto straordinario deliberato il **14.10.2022 per €. 1.500,00** che comprende n.10 rate da €.150,00 cad. scadenza ultima rata 30.10.2023(**attualmente nulla è stato versato dalla proprietà come risulta dai conteggi inviati dall'amministratore**).

Spese di inquilinato :

dal 28.01.2022 il locatario è la [REDACTED], subentrata a [REDACTED], ma non compare nel preventivo in quanto i nominativi nelle tabelle

condominiali non risultano aggiornati ,risulta ancora in capo a [REDACTED]
Quindi alla data del **30.04.2023** le spese di inquilinato risultano a debito per
€. 5.870,50 comprendenti entrambi gli inquilini . Non essendo stato ancora
chiuso l'esercizio a **consuntivo 2022/2023 (31.05.2023) non si è in grado di
fornire informazioni precise sul debito maturato tra il nuovo e il vecchio
inquilino .**

Dall'amministratore non sono state segnalate altre spese straordinarie.

L'amministratore, a richiesta del sottoscritto perito , non ha segnalato se
esistono vincoli condominiali o se vi sono altri procedimenti giudiziari in
capo ai beni di proprietà .

**Osservazioni : Come risulta dalla contabilità condominiale all'unità
immobiliare competono 75 millesimi di proprietà mentre negli atti di
provenienza vengono indicati 65 millesimi.**

16. CRITERI DI VALUTAZIONE

Onde pervenire ad un'esatta valutazione, il sottoscritto perito terrà 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 all'ultimo listino immobiliare della
Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte (ex C.C.I.A.A. di
Vercelli) e Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

17.STIMA

-Negozio Piano terra e cantine

mq. 100,00 x €. 800,00 /mq.=€.80.000,00

Diconsi Euro (ottantamila/00).

al lordo delle spese da sostenere per la regolarizzazione edilizia pari ad €.

1.900,00

* * * * *

18. CONCLUSIONI

La presente perizia è composta da n.12 allegati:

All. A) fotografie

All.B) Estratto di mappa

All.C) Estratto PRG

All. D) Visura e planimetria catastale prima della variazione

All. E) Visura catastale dopo la variazione

All. F) Planimetrie catastali dopo la variazione

All.G) Autorizzazione Edil. N.295/1993/Autorizz. Ed. maggio 1987

All.H) Abitabilità

All.I) Posizione debitoria spese condominiali e verbali assemblea lavori straordinari

All.L) verbali di sopralluogo

All.M)Check list

All.N) Scheda riassuntiva Privacy

viene depositata in Cancelleria e una copia trasmessa al debitore.

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

Vercelli, li 01 AGOSTO 2023

IL PERITO

Geom.Roberto Martinelli