

STUDIOBREZZA

di Andrea Brezza - geometra
via Luigi Canina 15 - 15033 Casale Monferrato - AI
C.F: BRZNR63B12B885M - P. IVA: 01112480064
Tel/Fax: 0142/45.56.85 – 335/80.57.242
www.studiobrezza.it - posta@studiobrezza.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE	<i>RGE 61/2021</i>
GIUDICE DELEGATO	<i>DOTT.SSA Annalisa Fanini</i>
CREDITORE PROCEDENTE	RED SEA SPV S.R.L.
RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO	Avv. Fabrizio CESARE Avv. Maria Gabriella CESARE
CUSTODE	<i>Avv. Stefania Di Pietro</i>



PAGINA INTENZIONALMENTE BIANCA

Indice generale

1) PREMESSA.....	5
1.1) Committente e data dell'incarico:.....	5
1.2) Finalità.....	5
1.3) Tecnico incaricato.....	5
2) QUESITO.....	5
3) RISPOSTE.....	9
3.1) Completezza documentazione.....	9
3.2) Identificazione del bene.....	9
3.3) vendita soggetta IVA.....	9
3.4) Data di costruzione dell'immobile.....	9
3.5) Estremi e conformità alle autorizzazioni urbanistiche.....	10
3.6) Costi della sanatoria.....	10
3.7) Strumento urbanistico comunale.....	10
3.8) Aggiornamento catastale.....	10
3.9) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento.....	11
3.10) Provenienza immobili.....	11
3.11) Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	12
3.12) Formalità non opponibili all'acquirente.....	12
3.13) Descrizione del bene.....	12
3.14) Vendita in uno o più lotti.....	15
3.15) Occupazione del bene.....	15
3.16) Vincoli artistici o storici.....	16
3.17) Procedure espropriative.....	17
3.18) Servitù attive e passive.....	17
4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO.....	17
4.1) Rilevazione del dato immobiliare.....	18
4.2) Stima del valore di mercato.....	19
5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA.....	19

PAGINA INTENZIONALMENTE BIANCA

1) PREMESSA

1.1) Committente e data dell'incarico:

Il Committente della presente stima è il Tribunale Ordinario di Vercelli; l'incarico è stato conferito con giuramento dell'esperto in data 07/10/2021

1.2) Finalità

La finalità dell'incarico è essenzialmente la verifica urbanistico/catastale nonché di vincoli, pesi, servitù, oneri, la ricerca del valore di mercato, **alla data di assegnazione dell'incarico**, inerente i beni catastalmente indicati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 04/05/2021 emesso da Ufficiale Giudiziario di Vercelli e trascritto in data 21/06/2021 RG 3240 RP 2665; più dettagliatamente è la risposta a quanto richiesto dal Giudice e riportato al capitolo 2)

1.3) Tecnico incaricato

Tecnico incaricato e redattore della presente stima è il geom. Andrea Brezza, iscritto al n° 519 dell'Albo dei Geometri del Collegio di Casale Monferrato, cod. fiscale BRZNR63B12B885M, domiciliato in via Luigi Canina 15, 15033 Casale Monferrato, prov. di Alessandria, tel. 0142/455685 – 335/8057242, email: posta@studiobrezza.it - email certificata: posta@pec.studiobrezza.it

2) QUESITO

- 2.1) *Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati.*
- 2.2) *In particolare, l'esperto deve precisare :*
 - 2.2.1) *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
 - 2.2.2) *oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*
- 2.3) *Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*
 - 2.3.1) *se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
 - 2.3.2) *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*
- 2.4) *Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*
 - 2.4.1) *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*
 - 2.4.2) *In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto*

catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- 2.4.3) *Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*
- 2.4.4) *In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*
- 2.4.5) *Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*
- 2.4.6) *Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*
- 2.5) *Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*
- 2.5.1) *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;*
- 2.5.2) *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*
- 2.5.3) *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;*
- 2.5.4) *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 L. 47/1985;*
- 2.5.5) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione.*
- 2.5.6) *In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 2.5.7) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai*

sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

- 2.5.8) 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. 1249/39, 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;
- 2.5.9) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 2.5.10) 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 ed 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;
- 2.5.11) 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;
- 2.5.12) 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;
- 2.5.13) 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;
- 2.5.14) laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore;
- 2.5.15) accerti l'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.

- 2.5.16) *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;*
- 2.5.17) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 2.5.18) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 2.5.19) *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.*
- 2.5.20) *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*
- 2.5.21) *ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi*
- 2.5.22) *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).*
- 2.5.23) *Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*
- 2.5.24) *L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*
- 2.5.25) *All'esperto sono concessi giorni novanta dal giuramento per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita*
- 2.5.26) *Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:*
- 2.5.27) *a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";*

- 2.5.28) b) *richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;*
- 2.5.29) c) *al ritiro di copia degli atti del fascicolo d'ufficio;*
- 2.5.30) d) *all'uso di mezzo proprio, ove debba allontanarsi dal Comune di residenza in luogo distante oltre 10 km;*
- 2.5.31) *Invita l'esperto a depositare in cancelleria le ricevute di ritorno delle raccomandate e/o il rapporto di trasmissione via e-mail almeno 7 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 C.P.C.*

3) RISPOSTE

3.1) Completezza documentazione

- 3.1.1) La documentazione consegnata a norma art. 567 c. 2 CPC è completa; è infatti stata consegnata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale nonché estratto di mappa;
- 3.1.2) il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- 3.1.3) essa non risale ad un atto derivativo trascritto da oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento ma lo stesso è stato recuperato dal sottoscritto, essendo necessario l'accesso fisico agli uffici ed essendo tale atto risalente all'anno 1939;
- 3.1.4) nella suddetta certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici che identificano il bene.

3.2) Identificazione del bene

Il bene oggetto della presente relazione è un complesso immobiliare costituito da due unità immobiliari; un negozio al piano terreno con accesso da vicolo Alghisio ed una unità in corso di costruzione con accesso da via Alberto Piccaroli con ambienti siti al piano interrato, piano terra e piano primo; il tutto derivante da un fabbricato un tempo adibito a mercato comunale ed oggi catastalmente così identificato:

- foglio di mappa 36, mappale 5094 sub 18, categoria C/1 classe 10°, consistenza mq 436, superficie catastale totale 470 mq, rendita 14253,59, via Roma 77 piano terra;
- foglio di mappa 36 mappale 5094 sub 19, categoria F/3 senza superficie ne rendita, via Alberto Piccaroli 6 piano S1, T, 1;

I confini del complesso immobiliare sono i seguenti: a nord mappale 5093, 5142 ed M (chiesa); ad est via Alberto Piccaroli; a sud mappali 5097, 5071; ad ovest vicolo Alghisio.

3.3) vendita soggetta IVA

La vendita non è soggetta ad IVA in quanto l'immobile è pervenuto come acquisto privato ed i soggetti eseguiti non sono impresa costruttrice.

3.4) Data di costruzione dell'immobile

Dalla visione dell'immobile posso sicuramente asserire che è stato costruito in data anteriore al 1967; successivamente sono state richieste:

- 3.4.1) permesso di costruire pratica 2010/1994 (realizzazione negozio – servizio igienico vano scala)

3.4.2) CIL pratica 2015/114 (rifacimento intonaco facciata)

3.4.3) permesso di costruire 2016/48 (completamento opere previste nel PdC 16/2011)

3.4.4) SCIA 2017/227 (sanatoria modifiche interne e di prospetto al P.T., realizzazione pensilina, in difformità al P.C. 26/2017)

3.4.5) pratica 2018/78 (Domanda di autorizzazione per l'esercizio di media o grande struttura di vendita (unificata) - RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PER L'AVVIO DELL'ESERCIZIO COMMERCIALE DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA)

3.5) Estremi e conformità alle autorizzazioni urbanistiche

A seguito dell'esame delle pratiche urbanistiche e relativo confronto tra lo stato esistente derivante da rilievo effettuato con laser scanner, posso asserire che risultano difformità di forma dei locali e dei prospetti rispetto a quanto concesso, difformità di numero e di misura delle aperture esterne ed interne e di costruzione di tramezze interne.

Non vi è pertanto conformità alle autorizzazioni urbanistiche e neppure alle catastali.

3.6) Costi della sanatoria

La sanatoria delle opere abusive è possibile e, per poterla attuare, è necessario un rilievo accurato di tutto l'immobile nonché la redazione di una SCIA in sanatoria sia per le difformità delle aperture esterne che per quelle interne; il costo della sanatoria per quanto attiene ai diritti comunali sarà di 1032,00 euro mentre per quanto riguarda la pratica professionale sarà di circa 6000 euro cassa ed IVA compresa.

3.7) Strumento urbanistico comunale

Al momento è vigente il PRGC APPROVATO CON D.G.R. DEL 06/06/1989, N. 93-29164, MODIFICAZIONE N.15 del 20/12/2021; il fabbricato in oggetto è in area di centro storico, zona Ar – centro storico zona di recupero art. 27 L 457/78, ed è meglio definito nella tavola 3D del PRGC.

3.8) Aggiornamento catastale

Il fabbricato non è perfettamente rappresentato nella dichiarazione catastale; in ogni caso non risultano difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dar luogo alla presentazione di nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa; sarà comunque necessario procedere al suo riaccatastamento ma tale pratica potrà essere eseguita congiuntamente alla pratica di sanatoria ed il suo costo è già compreso all'interno di quello della sanatoria. In particolare sarà necessario costituire una nuova unità immobiliare per raffigurare la rampa di discesa ai garage sulla quale insiste la servitù passiva di passaggio come da scrittura privata con sottoscrizione autenticata da notaio Baralis rep. 67988 del 04/08/2010 trascritta il 10/08/2010 RG 4368 RP 3149. Per mero errore materiale tale rampa non è stata raffigurata e neppure identificata nelle planimetrie catastali a seguito del frazionamento della UIU mappale 776 sub 1 graffata con il mappale 777. Sicuramente effettuare tale pratica prima della messa in vendita contribuirebbe a dare

maggiore chiarezza al bene in cessione; il costo di tale pratica è quantificabile in euro 600,00 cassa ed iva compresa.

3.9) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento

Al momento del pignoramento i beni erano in proprietà a: [REDACTED] con sede in Valenza, c.f.: [REDACTED]

3.10) Provenienza immobili

L'immobile è pervenuto a parte eseguita mediante:

- 3.10.1) **1939** - il Comune di Casale Monferrato acquista il bene in data 06 febbraio 1939, con atto rogato dal Segretario Capo del Comune di Casale Monferrato, Sig. ~~Albino Dolfini~~, rep. 2826, (trascrizione R.P. 586 dl 21/02/1939)
- 3.10.2) **2007** - [REDACTED] acquista il bene nell'anno 2007 dal Comune di Casale Monferrato con atto notaio ~~Armando Aceto~~ del 10/10/2007, rep. 172495, (trascrizione RG6777 RP 4470 del 23/10/2007); **beni identificati da: mappale 776 sub 1 graffata con la particella 777;**
- 3.10.3) **2007 - ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2007 - Registro Particolare 1371 Registro Generale 6778** - Pubblico ufficiale ~~ACETO ARMANDO~~ Repertorio 172496/19937 del 10/10/2007 si costituisce IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO a favore di ~~Cassa di Risparmio di Alessandria Spa~~ con successiva annotazione 516 del 17/06/2011 per riduzione di somma ed annotazione 517 del 17/06/2011 per erogazione di saldo.
- 3.10.4) **2010** - [REDACTED] effettua convenzione immobiliare con ~~Sanmartino Srl~~ con atto ~~Barallo~~ rep. 67988 in data 04/08/2010 (trascrizione RG 4367 RP 3148 del 10/08/2010); [REDACTED] **acquista da [REDACTED] i seguenti beni: foglio 36 mappale 782 sub 24, sub 55, sub 57;** è PRESENTE ANNOTAZIONE presentata il 16/07/2019 Servizio di P.I. di CASALE MONFERRATO Registro particolare n. 364 Registro generale n. 3526 PER CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA
- 3.10.5) **2010** - [REDACTED] costituisce diritti immobiliari a titolo oneroso a favore di Sanmartino Srl con medesimo atto ~~Barallo~~ rep. 67988 in data 04/08/2010 (trascrizione RG 4368 RP 3149 del 10/08/2010); [REDACTED] **costituisce servitù di passaggio per vantaggio futuro a favore dei beni in proprietà alla [REDACTED] e si impegna a realizzare una rampa carraia, fondo servente mappale 776 sub 1 graffata con la particella 777;** è PRESENTE ANNOTAZIONE presentata il 16/07/2019 Servizio di P.I. di CASALE MONFERRATO Registro particolare n. 364 Registro generale n. 3526 PER CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA
- 3.10.6) **2010** - [REDACTED] effettua convenzione edilizia a favore di Comune di Casale Monferrato con atto ~~Barallo~~ rep. 67989 in data

04/08/2010 (trascrizione RG 4369 RP 3150 del 10/08/2010); a fronte di uno scambio di cubatura edificabile tra le due società, [REDACTED] la costituzione di un diritto di servitù per la costruzione di una rampa carraia a favore di [REDACTED] potrà edificare mc 2700 a destinazione commerciale/direzionale e 1200 a destinazione residenziale, complessivamente 3900 metri cubi relativamente al bene identificato dalla particella 776 sub 1 graffata con la particella 777;

3.10.7) 2015 - [REDACTED] costituisce ipoteca volontaria di 2° grado a favore della fallita [REDACTED] per euro 601500,00 (seicentounomilacinquecento/00) (RG 3147 RP 324 del 14/07/2015) in riconoscenza della ricevuta caparra di pari importo avuta a seguito di scrittura privata del 01/12/2009 con la quale la società [REDACTED] (in seguito trasformatasi in [REDACTED]) ha promesso di acquistare l'intero bene immobiliare dalla [REDACTED]; la suddetta scrittura privata del 01/12/2009 non risulta trascritta; il mappale 5094 sub 1 graffato con mappale 5095 è perfettamente corrispondente alla originaria particella 776 sub 1 graffata con la particella 777;

3.11) Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Non vi sono formalità che rimarranno a carico dell'acquirente tranne che per le servitù presenti ed elencate al capitolo 3.18).

3.12) Formalità non opponibili all'acquirente

Le formalità non opponibili all'acquirente e che andranno cancellate sono:

3.12.1) ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2007 - Registro Particolare 1371 Registro Generale 6778, Pubblico ufficiale ~~ACETO ARMANDO~~ Repertorio 172496/19937 del 10/10/2007, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3.12.2) TRASCRIZIONE CONTRO del 21/06/2021 - Registro Particolare 2665 Registro Generale 3240, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VERCELLI Repertorio 765 del 04/05/2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.13) Descrizione del bene

Il complesso immobiliare è sito in comune di Casale Monferrato ed è situato nel centro storico della città; l'immobile in questione è il volume dell'ex "mercato coperto", esistente già negli anni '30 ed attivo fino ai primi anni '90; era un unico grande vano chiuso, di notevole altezza interna, posto al centro della città, con accesso principale da via Roma tramite il corto vicolo Alghisio ed accesso secondario diretto dalla retrostante via Piccaroli. Originariamente era quindi un unico fabbricato privato utilizzato come mercato coperto della città (al suo interno vi erano 37 banchi ovvero punti vendita alimentari) poi nel 1939 acquistato dal Comune di Casale Monferrato che ha lasciato immutata la destinazione fino agli anni '90; quindi vi è stato un lento declino con la chiusura di tutti i banchi e poi, nell'anno

2007, la vendita dell'intero immobile. La nuova proprietà [REDACTED], dopo aver stipulato una convenzione con una proprietà immobiliare confinante ([REDACTED]) e relativo adeguato progetto di ristrutturazione, ha suddiviso in altezza il fabbricato, in maniera di raddoppiare la superficie calpestabile. Attualmente vi è quindi:

- 3.13.1) un negozio al piano terreno (sub 18) con accesso sia da vicolo Alghisio che da via Alberto Piccaroli; il negozio è attualmente utilizzato, affittato ed ulteriormente sub-affittato.
- 3.13.2) altra unità immobiliare in corso di costruzione (sub19) con entrata solamente da via Piccaroli; dall'unico vano d'ingresso, tramite le relative scale, si accede al piano interrato ed al piano primo; tale unità è allo stato grezzo, priva di serramenti interni e buona parte di quelli esterni, impianti, pavimenti, finiture in genere.
- 3.13.3) cubatura in eccedenza; dai conteggi ben esplicitati nel Permesso di Costruire 16/2011, rimangono da sfruttare ancora 820,79 metri cubi di volumetria commerciale.
- 3.13.4) Dai rilievi eseguiti e dalle relative immagini estrapolate ed allegate alla presente, sono emerse diverse problematiche. Tralasciando piccole differenze di forma tra la realtà ed i disegni, le differenze più evidenti consistono nell'altezza complessiva del fabbricato sotto capriata, che nei disegni è indicata in 9,50 metri mentre in realtà è di 9,20 - 9,25 metri circa, così come nell'altezza del frontone su via Piccaroli, nei disegni indicata in metri 8,85 mentre in realtà circa 8,54 metri; tali differenze non rientrano quindi nella tolleranza del 2% così come prescritto dall'art. 34bis del DPR380/2001 e quindi dovranno essere sanate. L'altezza interna del piano terra non è facilmente verificabile in quanto tutto il negozio è controsoffittato ma la misura presa nel locale ripostiglio sembrerebbe sommariamente corrispondere (3,35 metri contro i 3,40 indicati nel disegno). Ho indicato queste differenze in quanto necessarie per poter calcolare le volumetrie, ben tenendo presente che il primo piano è allo stato grezzo e quindi, per il calcolo della volumetria del negozio, bisognerebbe conoscere lo spessore totale del solaio a pavimento finito. In ogni caso ho potuto verificare che:
 - 3.13.4.1) la superficie urbanistica detta "commerciale" del negozio è circa 398 mq, quindi in ogni caso inferiore ai 400mq previsti dalla Regione Piemonte con DCR-13414 del 29/10/1999 art. 25, inerente il fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area; la superficie commerciale reale è stata calcolata al netto dei muri perimetrali ed al lordo di quelli interni;
 - 3.13.4.2) la cubatura complessiva edificabile è calcolata prendendo come base la superficie complessiva del piano terra, al lordo dei muri perimetrali di proprietà esclusiva ed al lordo del 50% dei muri perimetrali comuni, quindi conteggiati per uno spessore di 20 centimetri; tale superficie è di circa 585 mq e non 602 come indicato nella tavola di progetto; tale differenza comporta che la volumetria

massima edificabile sull'intero lotto urbanistico sia quindi pari a: $585 \times 6,5 \text{ mc/mq} = 3803 \text{ mc}$ di volumetria edificabile

3.13.4.3) la volumetria **commerciale** edificabile è quindi pari al 49% della volumetria edificabile ovvero $3803 \text{ mc} \times 49\% = 1863 \text{ mc}$

3.13.4.4) la volumetria **residenziale** edificabile è quindi pari al 51% della volumetria edificabile ovvero $3803 \text{ mc} \times 51\% = 1940 \text{ mc}$

3.13.4.5) il calcolo di verifica della volumetria commerciale realizzata (seguendo lo schema adottato nel PdC 16/2011) è quindi pari alla superficie complessiva del piano di 585 mq dalla quale bisogna detrarre la superficie dell'accesso carraio di 42 mq e quella del vano scala di 28 mq, ovvero $585 \text{ mq} - 42 \text{ mq} - 28 \text{ mq} = 515 \text{ mq}$; tale superficie è poi da suddividere tra quella con altezza ipotetica di 3,75 metri (così come indicata nel PdC ma non ancora verificabile a causa della non ultimazione dei lavori del piano primo) e quella della porzione a confine del cortile di altezza variabile da 3,43 a 3,39 metri; tale superficie è pari a circa mq 61; quindi il calcolo del volume commerciale edificato sarà pari a: $[(585 \text{ mq} - 61 \text{ mq}) \times 3,75 \text{ m}] + (61 \times 3,43) = 1965 + 209 = 2174 \text{ mc}$;

3.13.4.6) tale volumetria commerciale non sarebbe quindi verificata dalle norme di Piano Regolatore (1863mc ammessi < 2174mc realizzati) se non fosse che con convenzione edilizia a favore del Comune di Casale Monferrato effettuata con atto ~~pubblico~~ rep. 67989 in data 04/08/2010 (trascrizione RG 4369 RP 3150 del 10/08/2010); a fronte di uno scambio di cubatura edificabile tra le società ████████████████████ e la costituzione di un diritto di servitù per la costruzione di una rampa carraia a favore di ████████████████████ **potrà edificare mc 2700 a destinazione commerciale/direzionale e mc 1200 a destinazione residenziale, complessivamente 3900 metri cubi**; quindi i 2174mc di volume commerciale edificato sono verificati; anzi, risulta ancora una disponibilità di $2700 \text{ mc} - 2174 \text{ mc} = 526 \text{ mc}$;

3.13.4.7) la superficie lorda residenziale al momento abbozzata e non ultimata è invece pari a: piano terra 28mq (vano accesso comprensivo di area per ascensore e rampa scale) al primo piano 398mq oltre a 39mq di terrazzo, al piano interrato 56mq;

3.13.4.8) il volume residenziale, seguendo lo schema riportato nel PdC 16/2011, è quindi possibile calcolarlo come segue: $(28 \text{ mq} \times 3,75 \text{ m}) + (398 \text{ mq} \times 3,50 \text{ m}) = 105 \text{ mc} + 1393 \text{ mc} = 1498 \text{ mc}$; tale volume è nettamente superiore a quanto definito con la precedente convenzione edilizia (1200mc);

3.13.4.9) è però vero che di norma l'altezza di computo dei volumi residenziali è pari a 3,00 metri (ottenuti sommando l'altezza interna minima di 2,70m allo spessore tipico del solaio di 30cm) e quindi moltiplicando i 398mq x 3,00m si avrebbero

1194mc; quindi complessivamente $105 + 1194 = 1299mc$;

3.13.4.10) è quindi possibile ipotizzare la conversione dei 526mc di volume edificabile **commerciale** residuo in volume **residenziale**, così da poter ottenere $526mc + 1200mc = 1726mc$ e quindi riuscire a sfruttare tutta la superficie di solaio oggi disponibile; è inoltre doveroso far presente che l'altezza oggi esistente tra il solaio grezzo dell'ultimo piano e l'imposta della capriata del tetto è pari a circa 5,55 metri, quindi ben superiore ai 3,50 metri utilizzati nel calcolo della volumetria edificabile e quindi il volume oggi esistente e potenzialmente sfruttabile è ben superiore al volume residenziale edificabile concesso dalla convenzione edilizia stipulata; inoltre, evidenziando quanto permesso dal piano regolatore, sul fronte di via Piccaroli è possibile edificare fino a 3 piani fuori terra mentre nella parte interna si può arrivare a 4 piani. La superficie massima ammessa è quindi totalmente realizzabile anche se la conformazione degli spazi rende alquanto difficoltoso il disimpegno delle possibili unità immobiliari residenziali. L'ipotesi qui raffigurata deve comunque essere vagliata ed approvata dal Comune di Casale Monferrato a seguito di idonea domanda e progetto, pertanto al momento non vi è certezza di ottenere quanto da me ipotizzato.

3.13.5) Tutto quanto sopra fatti salvi errori ed omissioni (soprattutto in merito all'eventuale rettifica della convenzione edilizia stipulata) a causa delle differenze di superfici reali e volumi riscontrati e salvo redazione ed approvazione di un nuovo permesso di costruire in variante, compito che esula dall'incarico da me ricevuto.

3.14) Vendita in uno o più lotti

Non è conveniente vendere le unità immobiliari separatamente in quanto formano un insieme organico; soprattutto, la vendita frazionata comporterebbe severi vincoli di tipo strutturale nella eventuale ristrutturazione/completamento del bene; inoltre non è assolutamente certo che effettuando la vendita in due blocchi distinti si riesca a monetizzare di più che in una vendita unica; oltretutto si corre il rischio che la porzione in corso di ristrutturazione rimanga invenduta.

3.15) Occupazione del bene

3.15.1) Tutto l'intero immobile (particella 776 sub 1 graffata con la particella 777, ora variata e suddivisa in mappale 5094 sub 18 e sub 19) è stato affittato con contratto d'affitto di locazione commerciale in data 01/02/2016, registrato il 03/02/2016 al n° 716 serie 3T, durata 6 anni, senza possibilità di diniego da parte dei locatori alla prima scadenza contrattuale (31/01/2022); quindi il contratto è automaticamente rinnovato per sei anni, per l'intero immobile, con scadenza 31/01/2028 e potrà essere disdetto con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno sei mesi prima della scadenza, quindi entro il 30/07/2027. Tale contratto prevede un canone annuo di euro 20000,00 (ventimila/00). Le unità immobiliari vengono concesse per uso negozio e/o uffici. E'

consentita la sublocazione.

- 3.15.2) Con successiva modifica al contratto in data 07/11/2017 "le parti espressamente concordano che per i primi 9 anni della locazione il conduttore venga esonerato dal pagamento del canone di locazione e ciò a parziale compensazione delle spese per opera di risanamento ...omissis In considerazione di quanto sopra evidenziato, il locatore non rilascerà alcuna ricevuta di pagamento durante tale periodo (01/02/2016-31/01/2025)
- 3.15.3) Una parte dell'intero immobile ovvero solamente il negozio (sub. 18) è subaffittato e quindi occupato da persone e cose. Tale contratto è stato sottoscritto in data 25/09/2018 con decorrenza 01/10/2018, ha una durata di anni 6 e quindi scade il 30/09/2024; la disdetta deve essere data almeno 6 mesi prima della scadenza e quindi entro il 29/03/2024; il canone annuo di sublocazione è pari ad euro 42000,00 (quarantaduemila/00). Sul contratto fornitomi non ho rinvenuto timbri e/o date di registrazione ma lo stesso è stato fornito dall'Agenzia delle Entrate al Custode Avv. Stefania Di Pietro.
- 3.15.4) La rispondenza del canone al valore di mercato merita un capitolo; è infatti vero che i canoni pattuiti, a distanza di soli due anni e otto mesi, hanno valori nettamente differenti; in tale periodo (febbraio 2016 – ottobre 2018) la variazione ISTAT dei prezzi al consumo è stata solamente del 2,9%, quindi di fatto non vi è stata alcuna variazione significativa utile a giustificare la differenza di canone esistente tra i due contratti; è quindi evidente che il canone pattuito con il primo contratto è nettamente inferiore al valore di mercato; e tale differenza è ancora più evidente dal fatto che nel primo contratto è compreso tutto l'immobile (piano interrato, terra e primo ovvero sia il negozio che tutta la parte residenziale ancora al rustico) mentre nel secondo contratto è compreso solamente il piano terra (negozio). E' poi anche vero che il canone di affitto di 42000,00 euro/anno è sicuramente molto elevato per il mercato cittadino ed è da considerare come un limite massimo ottenibile ma, in ogni caso, essendo stato pattuito è da considerare come canone di mercato. Pertanto il canone del primo contratto (ventimila/00 euro) non è rispondente al valore di mercato e la differenza tra tale canone ed il valore di mercato (quarantaduemila/00 euro) derivante dal secondo contratto è pari ad euro 22000,00 (ventiduemila/00). La porzione di immobile residenziale non ancora finita potrebbe essere subaffittata come locale deposito ma ritengo che sia molto difficile riuscire ad ottenere un canone d'affitto anche solo di 200 euro/mensili (2400,00 euro annui).

3.16) Vincoli artistici o storici

Non sono presenti vincoli artistici e/o storici gravanti sull'immobile desumibili dai registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari (limitatamente agli ultimi 30 anni) o dalla visione del Piano Regolatore Comunale.

3.17) Procedure espropriative

Non sono presenti procedure espropriative per pubblica utilità.

3.18) Servitù attive e passive

- 3.18.1) Esiste servitù passiva a favore pubblico derivante dai vincoli di Piano Regolatore Comunale (vedasi percorsi pedonali da garantire, tavola 3D – sviluppi relativi al centro storico parte occidentale) e da quanto sottoscritto nelle tavole di disegno e nel dispositivo del Permesso di Costruire n° 16 del 08/02/2011 inerente la realizzazione di percorso pedonale tra Via Roma e via Piccaroli; tale passaggio deve essere garantito dalle ore 8,00 alle ore 20,00 così come indicato nelle tavole di disegno del Permesso di Costruire;
- 3.18.2) esiste servitù passiva a favore degli immobili (fondo dominante) censiti al foglio 36 mappale 774 sub 1, mappale 765 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 contro l'unità immobiliare (fondo servente) foglio 36 mappale 776 sub 1 graffata con il mappale 777 (e quindi sull'intero immobile oggetto della presente) derivante da atto Baralis rep. 67988 in data 04/08/2010 (trascrizione RG 4368 RP 3149 del 10/08/2010); in effetti tale servitù deve esercitarsi solamente sulla rampa di discesa ai garage e non sull'intero immobile; a seguito di pratica di riaccatastamento della UIU del fondo servente, tale rampa non ha un identificativo suo proprio per mero errore materiale; sarà quindi necessario, qualora si voglia meglio precisare tale servitù, procedere all'accatastamento della rampa e alla rettifica dei dati catastali mediante atto notarile; come già indicato al capitolo 3.8) effettuare almeno la pratica catastale prima della messa in vendita contribuirebbe a dare maggiore chiarezza al bene in cessione; il costo di tale pratica è quantificabile in euro 600,00 cassa ed iva compresa;
- 3.18.3) esiste servitù attiva di utilizzo della tettoia costruita sul mappale 782 subalterno 57 (fondo servente) nonché di passaggio sul cortile per accedere e recedere a detta tettoia, sotto alla quale sono presenti i motori degli impianti di raffrescamento/riscaldamento del negozio, mappale 5094 sub 18 (fondo dominante); tale servitù nasce per destinazione del padre di famiglia in quanto i due fondi sono appartenuti alla medesima proprietà fino al 06/10/2021, data nella quale il subalterno 57 è stato ceduto da ██████████ ad altra proprietà. La costruzione della tettoia è stata evidenziata con SCIA in sanatoria del 27/10/2017 e la sua costruzione è stata dichiarata come avvenuta in data 02/10/2017;
- 3.18.4) esiste infine servitù passiva di collocazione ed utilizzo dei contatori per l'energia elettrica posti nella cantina del sub 19 (fondo servente); non mi è possibile indicare a favore di quali immobili esiste tale servitù (e quindi i fondi dominanti) in quanto non sono evidenti le proprietà che utilizzano tali contatori Enel.

4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Sulla base del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa cercherò di

utilizzare il metodo del confronto del mercato; ovvero effettuando la comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente ad un prezzo di mercato noto. La stima sarà di tipo monoparametrico, ovvero prenderà in esame solamente la superficie catastale che è l'espressione del calcolo delle superficie con differenti destinazioni alle quali viene applicato un determinato coefficiente, così come richiesto dal DPR 138/98 (allegato C).

4.1) Rilevazione del dato immobiliare

Ho pertanto ricercato i valori di compravendita di immobili simili posti nelle immediate vicinanze ed in un limitato periodo di tempo, desumendo i dati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il periodo preso in considerazione è quello dal 01/01/2019 al 01/09/2022 per immobili similari e ricadenti sul foglio di mappa 36 (centro storico di Casale Monferrato). Dopo aver visionato parecchie compravendite ed averne trovate 5 interessanti, con posizione simile a quello in oggetto e quindi utilizzabili come confronto per redarre la stima, il resoconto dello stato dei fatti è il seguente:

Elenco compravendite di comparazione:

Trascriz. RG	Trascriz. RP	Data trascriz.	Foglio	Mappale	Cat. Catastale	Valore indicato	Superficie catastale raggugliata	Valore a mq
2746	2207	04/06/19	36	5094	C/1	€ 115.000,00	60	€ 1.916,67
2501	2005	20/05/19	36	5097	C/1	€ 285.000,00	108	€ 2.638,89
2728	2166	26/05/22	36	4981	C/1	€ 120.000,00	75	€ 1.600,00
1677	1345	05/04/22	36	4428	C/1	€ 135.000,00	212	€ 636,79
4051	3343	27/07/21	36	4829	C/1	€ 70.000,00	100	€ 700,00
4051	3343	27/07/21	36	4827	C/1	€ 50.000,00	75	€ 666,67
								€ 0,00
Prezzo medio						€ 775.000,00	630	€ 1.230,16

Dall'esame della tabella sopra scritta si notano evidenti disparità di valore a mq; le prime tre compravendite sono relative a negozi posti nelle immediate vicinanze di quello in oggetto ma dotati di ampie vetrine sulla via Roma, la terza compravendita è per un negozio sempre sito in via Roma e con vetrine sulla stessa ma in posizione meno pregiata mentre la quarta e quinta compravendita riguarda due negozi posti sulla piazza Rattazzi, ovvero la piazza dove confluisce via Piccaroli; purtroppo, con la soppressione del Tribunale di Casale Monferrato tale zona è divenuta molto meno appetibile mancando il continuo passaggio e quindi di conseguenza le quotazioni dei negozi sono scese.

E' poi doveroso sottolineare come l'immobile in oggetto non abbia una sola vetrina su via Roma mentre su via Piccaroli potrebbe averne due piccole; quindi il valore è nettamente inferiore degli immobili con aperture sulla via Roma.

Per quanto riguarda il valore della parte residenziale, non è possibile ricercare dei valori comparabili

in quanto ben difficilmente si procede alla vendita di un bene in corso di costruzione; inoltre, tale bene ha delle caratteristiche intrinseche (altezza, dislocazione, disposizione delle aperture) di difficilissima interpretazione, quindi attribuirò ad esso un valore unitario basato sul semplice valore del solaio esistente, tralasciando quindi la cubatura in eccedenza in quanto il suo utilizzo potrebbe essere talmente problematico da sconsigliarne lo sfruttamento.

4.2) Stima del valore di mercato

Per l'immobile oggetto di stima posso quindi compilare la seguente tabella riepilogativa, sulla base dei valori tipici precedentemente desunti:

OGGETTO DELLA STIMA:	SUPERFICIE LORDA	€/mq	VALORE STIMATO
Negoziò	470	€ 1.230,00	€ 578.100,00
Vano primo piano residenziale	398	€ 150,00	€ 59.700,00
Piano terra	28	€ 150,00	€ 4.200,00
Terrazzo	39	€ 30,00	€ 1.170,00
Cantina	56	€ 30,00	€ 1.680,00
Totale			€ 644.850,00

Infine, visto e considerato l'affitto al momento riscosso di euro 42000,00 annui nonché l'affitto di 2400,00 euro/anno potenzialmente ritraibile dai locali non ancora finiti ed utilizzabili come magazzino, ipotizzando una rendita annua del capitale del 7% (al lordo della tassazione), si avrebbe un valore del bene pari a: $(42000,00+2400,00) / 7\% = 634285,00$ euro, molto simile al valore sopra stimato.

Determino quindi il valore complessivo arrotondato del bene in EURO 645000,00 (seicentoquarantacinquemila/00) tenendo ben presente che in tale valore rientra anche quello della potenziale cubatura in eccedenza.

5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

Sulla scorta di quanto sopra riferito posso quindi determinare il **valore da porre a base d'asta pari al valore di mercato decurtato dei costi di sanatoria e relative spese professionali, ovvero euro: 645000,00 – 1032,00 – 6000,00 = euro 637968,00 che si arrotondano ad euro 640000,00 diconsi euro seicentoquarantamila/00**

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 640000,00 diconsi Euro seicentoquarantamila/00

#####@@@@@@@@#####

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ed in arte e coscienza si firma.

Casale Monferrato, lì 05 settembre 2022

In fede

Brezza Geom. Andrea

