

Tribunale di Vercelli

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore: Dott.ssa Ballarini Maria Elena

Esecuzione immobiliare n. 47/2020 promossa da:

CF Liberty Servicing Spa rappresentata e difesa da Studio Legale

[REDACTED]
Contro
[REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Ballarini Maria Elena, lo scrivente veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione in oggetto durante l'udienza telematica del 06/07/2020 ed in tale data, prestato il giuramento di rito attraverso apposito documento firmato digitalmente, gli veniva conferito dal Cancelliere Dott. Calogero Anselmo il seguente mandato.

INCARICO

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (estratto catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti od inidonei.

In particolare l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. Sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- 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;
- 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.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- 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.

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).

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.

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.

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.

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.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 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) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) 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;
- 4) 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. 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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, 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;
- 5) ad allegare **per i terreni** il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) 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;
- 7) 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;

8) 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;

9) 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;

10) 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;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici 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;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) 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.

15) 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

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi



catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

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.

SOPRALLUOGO

A seguito del mandato ricevuto, lo scrivente, previo invio di raccomandata A.R. all'esecutata, si recava in data 12 novembre 2021 in Murisengo (AL) via xxxxx n.1 a visionare gli immobili oggetto di perizia ed in detta circostanza era presente sia la Sig. xxxxxxxxxxxx che il fratello Sig. xxxxxxxxxxxx, che fornivano l'accesso agli immobili pignorati. Venivano scattate diverse fotografie dei locali ed il sottoscritto otteneva altre notizie ed informazioni, riportate sulla presente relazione. Le operazioni peritali prendevano regolarmente avvio e lo scrivente procedeva alle indagini necessarie annotandone i risultati in separato foglio, rappresentante la planimetria degli immobili, controllando la corrispondenza con i mappali e la loro destinazione. In particolare si effettuavano misurazioni e successive considerazioni sulle proprietà, attinenze, servitù della consistenza Foglio 15 Part. 248 sub 13 e sub 14.

Lo scrivente aveva già peraltro integrato i suoi dati con ulteriori informazioni desunte attraverso il portale Sister ed in particolare le planimetrie catastali aggiornate e le visure storiche per soggetto. Inoltre successivamente comunicava con il comune di Murisengo (AL) per altre informazioni inerenti concessioni edilizie ed eventuali sanatorie o condoni presentati dalla proprietà. Visti i riscontri effettuati presso il fabbricato, visti i rilievi emersi attraverso le indagini ed allegati alla presente relazione ed i limiti del proprio mandato, lo scrivente riferisce in merito quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

CONTROLLO PRELIMINARE: in primo luogo lo scrivente sottolinea che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ed agli atti è depositato anche l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. In particolare la documentazione fornita di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa e veritiera come il sottoscritto ha potuto verificare essendo presenti agli atti sia i certificati trascrizioni relative all'immobile pignorato, sia il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Nell'occasione sono state acquisite le mappe censuarie ovvero le planimetrie catastali dell'immobile oggetto di esecuzione poiché non presenti nella documentazione della procedura e le visure catastali aggiornate non presenti a certificato notarile, mentre il certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art.30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 non è richiesto trattandosi di fabbricato ad uso residenziale. Si rileva comunque che l'immobile con riferimento alla particella F.15 n.248 grava su un terreno di



are 5,44 circa ovvero 544 mq. e che il certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art.30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 non è più richiesto quando gli stessi costituiscono pertinenze di edifici censiti al NCEU se la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima è inferiore a 5000 mq. come nel caso specifico. La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni a quella della trascrizione del pignoramento.

Agli atti è presente anche il certificato di trascrizione del pignoramento che è stato richiesto in relazione all'unico soggetto proprietario dell'immobile pignorato.

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico, estratto rilevato dallo scrivente che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni come da controllo effettuato dal CTU. Sulla certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici sono soltanto citati. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile della esecutata che è stato richiesto dallo scrivente all'ufficio anagrafe del comune di Murisengo (AL) dal quale la stessa risulta libera da vincolo di matrimonio (il certificato è allegato al presente elaborato ed è stato ottenuto a pagamento) e residente in via Asti 1, Murisengo (AL). L'atto di precetto è stato correttamente comunicato alla esecutata in quanto proprietaria del bene interessato al 100%.

1) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Coerenze: La particella di cui F.15 n.248 oggetto del pignoramento confina con la via Asti ad ovest con via IV Novembre a nord, con particella n. 249 ad est, con particelle n.247, n.265 e n.266 a sud. Per quanto riguarda la certificazione energetica del fabbricato, il CTU segnala che l'Attestato di Certificazione Energetica non è necessario ai fini della procedura esecutiva secondo quanto disposto nei casi riportati nella legge regionale 28 maggio 2007 n.13 all'art.2 comma 5) e dalla D.G.R. n.43-11965 paragrafo 5, mentre risulta obbligatorio nel caso di futura successiva compravendita o locazione dell'intero immobile o di singole unità immobiliari. A questo proposito lo scrivente segnala che il costo previsto dell'operazione sarà intorno a 250 euro (diconsi duecentocinquanta,00 euro) per la unità immobiliare indicata.

Dati catastali: L'immobile interessato dal pignoramento risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Murisengo (AL) nel modo seguente:

- a) Foglio 15 n. 248 Sub 13 – categoria A/2 – Classe 3 – Consistenza: 8,5 vani, Sup. Catastale totale 188 mq. (totale escluse aree scoperte 184 mq.), Rendita € 856,03 via Asti n.1, piano S1-1, (dati derivanti da variazione del 09/11/2015 (Inserimento in visura dei dati di superficie).
- b) Foglio 15 n. 248 Sub 14 – categoria C/6 – Classe 4 – Consistenza: 41 mq., Sup. Catastale totale 45 mq., Rendita € 71,99 via Asti n.1, piano S1, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 (Inserimento in visura dei dati di superficie).



Per la formazione del lotto (unico) si veda al corrispondente punto successivo 10).

2) DESCRIZIONE – CONSISTENZA

L'immobile di cui al punto 1.a) e precisamente foglio 15 n. 248 sub 13 è inserito in un fabbricato di due piani fuori terra ad uso commerciale. L'ingresso ai locali avviene, infatti, attraverso l'atrio del xxxxxx in via xxxxx 1. Per raggiungere i vani a primo piano occorre percorrere un'ampia scala in marmo con mancorrente sulla destra, dotata di ampia vetrata che si affaccia sulla via IV Novembre. A 1° una serie di camere e servizi si affacciano su un lungo disimpegno: alla sua sinistra sono dislocate 3 camere + servizio, alla sua destra altre 3 camere + servizio in disposizione simmetrica ed al fondo del corridoio si trova un terzo servizio. Il fabbricato è di costruzione non recente e sono state reperite le seguenti informazioni presso il comune di Murisengo (AL): licenza edilizia n.6 dell' 1.07.1968 in capo a xxxxxxxxxx per costruzione fabbricato destinato ad albergo, provvedimento SUAP n.63 del 18.01.2016 di sanatoria di leggere difformità rispetto alla licenza 6/1968 (opere interne, aperture nei prospetti, variazioni di forma) e realizzato con permesso di costruire in sanatoria n.1/2016 del 16.01.2016 in capo a xxxxxxxxxxxxxxxxxx. È composto di vani 8,5 esclusi accessori (terrazzo e balconi) con altezze dei vani di 3,00 mt. circa. I tre balconi presenti sono disposti a nord e si affacciano sulla via IV Novembre mentre il terrazzo è disposto a sud e si affaccia sull'area interna. A piano seminterrato si trovano vani di sgombero adibiti a ricovero di attrezzature e suppellettili varie. L'altra unità riportata a punto 1.b) è costituita da una lunga autorimessa a piano seminterrato, ove si possono disporre fino a tre autovetture, posizionata alla destra dei vani di sgombero precedentemente citati, cui si accede da cortile interno. Di seguito viene effettuata descrizione dettagliata:

Descrizione:

- l'immobile di cui al foglio 15 n.248 sub13 si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione accettabile, sia nelle parti esterne che in quelle interne dove sono disposti alcuni mobili come la cucina ed il soggiorno.

Trattasi di fabbricato di civile abitazione composto di:

- 1° piano: quattro camere, 3 servizi, cucina e soggiorno;
- piano seminterrato: 3 locali di sgombero + 1 sgabuzzino + 1 rimessa, vani collegati internamente con scala di accesso ed ingresso da cortile interno.

Gli impianti elettrici sono datati ma funzionanti e con punti luce adeguati e presumibilmente a norma L.46/90. Il condizionamento invernale è assicurato da impianto autonomo a gas metano dotato di cronotermostato e da elementi riscaldanti in ghisa, caldaia che fornisce anche acqua calda di tipo sanitario. Soltanto una delle camere è collegata a riscaldamento centralizzato che serve il ristorante. Le pareti sono in intonaco tingeggiato in buono stato di manutenzione salvo la presenza di qualche macchia di muffa a causa del tempo trascorso, le pavimentazioni sono in marmette nei vari vani ed



in ceramica nei servizi, che appaiono realizzati con materiali *standard* stile anni 70-80 come d'altronde tutto il complesso.

Gli infissi sono in legno senza vetrocamera, copertura in coppi con canali pluviali in lamiera (il tetto risulta integro e senza infiltrazioni). I piani sono serviti da scala con pedate in marmo e mancorrenti in ferro micalizzato, funzionale e ben realizzata. Sul lato sud è realizzato un terrazzo di circa 2,7 mq. che si estende su parte della facciata del fabbricato. Sul lato nord si affacciano n.3 balconi tutti della stessa superficie pari a circa 0,84 mq. cadauno. Le condizioni sono buone, i locali vengono mantenuti puliti e non necessitano di opere interne ed esterne di ripristino, poiché non sono presenti vizi occulti, almeno ad una prima osservazione, in quanto non si manifestano né infiltrazioni né danni alla muratura né crolli, come si può anche desumere dalla documentazione fotografica allegata. Le facciate esterne sono costituite da muratura in mattoni a vista in buono stato di conservazione.

Nel seminterrato del fabbricato sono situati n.3 vani destinati a sgombero ed una rimessa con accesso sia dall'interno della costruzione attraverso una scala che dall'esterno attraverso un cortile con pavimentazione in autobloccanti.

Stato di manutenzione: L'esterno si presenta in buono stato di conservazione, le facciate costituite da mattoni a vista non manifestano fessurazioni o evidenti vizi, la situazione dei serramenti e delle vetrate è ottimale ma gli stessi non sono dotati di vetrocamera, la copertura non presenta perdite e/o infiltrazioni. I sanitari sono funzionali all'uso ma datati così come l'impianto elettrico anche se a norma di legge quando è stato realizzato.

Considerazioni generali: trattasi di un immobile di tipo residenziale a pianta rettangolare con antistante cortile in moduli autobloccanti. La struttura del fabbricato risulta in c.l.s. con tamponamenti esterni ed interni in mattoni a vista, solai in prefabbricato, scala interna in c.l.s, marmo e ferro.

Posizione: l'immobile si trova in zona centro paese, a meno di 15 minuti di distanza a piedi dal municipio, e quindi in posizione favorevole per il raggiungimento di tutti i servizi ubicati nelle sue vicinanze.

Superfici: La superficie totale lorda coperta dal fabbricato di cui al F.15 n. 248 sub13 risulta di circa 220 mq. [le superfici lorde sono comprensive di muri esterni e metà muri comuni] [circa 205 mq. al netto], mentre quella di cui al F.15 n.248 sub 14 risulta di circa 47 mq.. Al piano primo è presente n. 1 terrazzo di superficie totale pari a 2,7 mq. circa e n.3 balconi per un totale di 2,52 mq. A piano interrato sono situati locali di sgombero che occupano un'area di circa 45 mq. (ricompresi nella superficie totale lorda coperta).

Lo scrivente fa presente che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA, essendo la proprietà detenuta da persona fisica mentre è soggetta ad imposta di registro ed ai diritti catastali.



- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 07/04/2016 ai nn. 1442/176 da atto notarile pubblico notaio Aceto Marina del 21/03/2016, rep. n. 6532/4980, per complessivi euro 180.000 (capitale lire 90.000) e durata 20 anni contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/1 di piena proprietà a favore di Banco Popolare Società Cooperativa sede di Verona c.f. 03700430238, gravante sull'immobile in oggetto.
- Iscrizione del 29/03/2011 ai nn.1619/220, cancellata dai beni in oggetto con annotazione del 07/04/2016 ai nn.180, Restrizione di beni.

Non risultano oneri e/o spese condominiali a carico dell'esecutata. Inoltre, al momento non esistono altri diritti reali a favore di terzi.

9) La valutazione degli immobili viene effettuata con metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie coperta dai fabbricati al prezzo unitario a metro quadrato delle costruzioni considerando per la valutazione di quest'ultima, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, l'uso, la destinazione, le pertinenze ed attinenze ed infine la commerciabilità (dedotta anche attraverso indagini effettuate sul sito dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio Mobiliare Italiano che di seguito si riportano). Tenendo conto di questi fattori e delle superfici commerciali calcolate con applicazione dei coefficienti di destinazione alle superfici lorde, inclusi muri esterni e metà muri in confine, si ritiene che la valutazione più corretta degli immobili al valore attuale sia, per il lotto unico formato al punto successivo, quella riportata di seguito:

LOTTO 1 – F.15 n.248 sub13					
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Coeff. di destinazione (*)	Superficie Commerciale (mq.)	Valore stimato a €/mq.	Valore complessivo €
Abitazione	175	1,00	170,00	680	119000
Sgombero	45	0,50	22,50	350	7875
Balconi	2,52	0,30	0,76	100	76
Terrazzi	2,7	0,30	0,81	150	122
TOTALE					127073

(*) Da Agenzia del Territorio – Manuale banca dati quotazioni OMI

LOTTO 1 – F.15 n.248 sub14					
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Coeff. di destinazione (*)	Superficie Commerciale (mq.)	Valore stimato a €/mq.	Valore complessivo €
Autorimessa	47	0,50	23,50	300	7050



LOTTO 1 – F.15 n.248 sub14

TOTALE GENERALE

134123

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, rimesse).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in: a) comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna); b) non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: MURSENGO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	700	L	2	3	L
Box	NORMALE	350	520	L	1,6	2,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio DI N/5 è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



Zone Immobiliari

MURISENGO (AL)

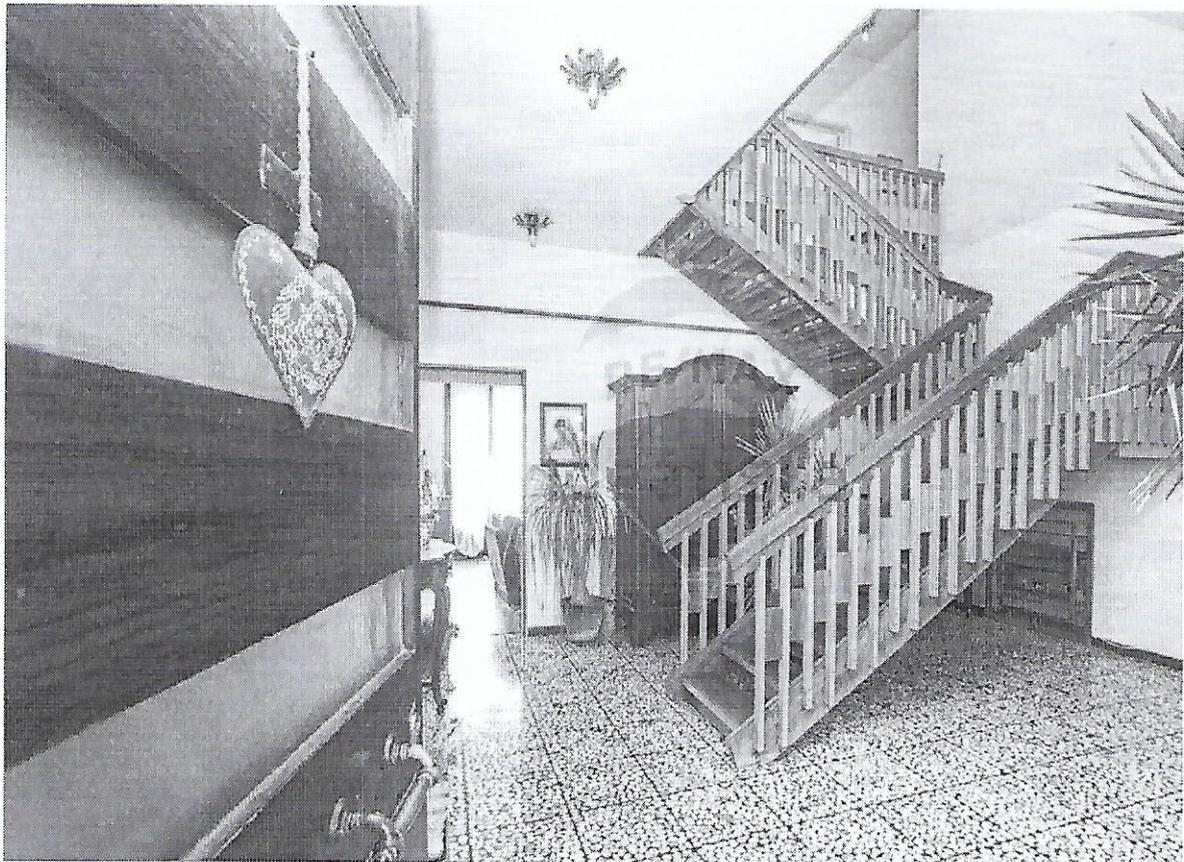
 Zone Centrali 1	 Zone Semicentrali 0	 Zone Periferiche 1
--	--	---

Zone Centrali	Valore M ²	Affitto	Vendita
 Centro Urbano		€ 2,95	€ 746

La zona immobiliare riflette un'area del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

Villa in vendita in piazza Luigi Lavazza, 2
399.000 € | 650 m² | 25 locali | Garage/posto auto compreso

 Condividi annuncio  Salva preferito





Villa unifamiliare via Chivasso 34, Murisengo

€ 93.000  locali  superficie  bagno

Ca' del Gal

Casa a mezza costa libera sui 4 lati. Residenziale al piano rialzato. Doppio garage. Magazzino. Giardino. Terreno circa 1000 mq, per orto e frutteto. Soleggiata residenza...

ESERC

CONTATTA  

Pertanto il valore commerciale stimato dell'immobile ammonta ad euro 134123,00 (diconsi euro centotrentaquattromila123,00).

10) risulta possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto così costituito:

- lotto unico – abitazione ad uso civile in Murisengo (AL), superficie commerciale totale di 220 mq. circa inclusi 45 mq. circa di locali di sgombero ed a parte 47 mq. circa di rimessa a piano seminterrato, inserita in fabbricato su due piani fuoriterra, di costruzione anno 1968, composta di disimpegno, soggiorno, cucina, n.4 camere + servizi a 1 P., , terrazzo lungo il lato sud a 1P e n.3 balconi su lato nord, dotata di ingresso indipendente da ristorante xxxxxx, riscaldamento autonomo, descritto al NCEU del comune di Murisengo (AL) come F.15 n.248 sub13, via Asti n.1, categoria A/2 – Classe 3 , Consistenza 8,5 vani, Rendita € 856,03; l'immobile è destinato ad uso residenziale, non necessita di interventi di ripristino ed attualmente risulta occupato. Annesso all'immobile box auto descritto al NCEU del comune di Murisengo (AL) come F.15 n.248 sub14, via Asti n.1, categoria C/6 – Classe 4, Consistenza 41 mq., Rendita € 71,99.

11) gli immobili oggetto del pignoramento risultano **occupati dall'esecutata** come è risultato dal sopralluogo effettuato, in quanto la stessa alloggia ed è residente in via xxxxxx. Inoltre il titolo legittimante il loro possesso è anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 03/08/2020 ai nn. 2855/2315, titolo rogato da notaio Aceto Marina di Casale Monferrato il 21/03/2016 rep.n. 6531/4979 trascritto il 07/04/2016 ai nn. 1085.1/2016 presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato. Non esistono contratti di locazione in essere che riguardino gli immobili pignorati; l'immobile è intestato a persona fisica. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e, come riportato, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà. Sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità vista anche la loro destinazione (residenziale); inoltre gli immobili non sono soggetti a regime condominiale né lo scrivente ha rilevato vincoli legati a diritti demaniali o civici.

12) i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) la planimetria dell'immobile ed una congrua documentazione fotografica sono allegate alla presente relazione;



14) la descrizione del lotto con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutata, con il prezzo di stima attribuito, nella quale è indicato tra l'altro anche il contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare, è allegata alla presente relazione.

15) viene allegata 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) come richiesto dal quesito.

16) viene allegata check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Quanto sopra riferisce lo scrivente CTU in evasione al mandato affidatogli.

Si allegano:

- documentazione fotografica;
- documentazione cartacea (planimetria, foglio mappale e visure storiche);
- certificato stato civile esecutata;
- descrizione del lotto di cui F.15 n.248;
- versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali;
- check-list principali controlli effettuati sulla documentazione ex art. 567 II co.cp.c;
- verbale di sopralluogo;
- specifica per la liquidazione delle competenze.

Casale Monferrato, 21/11/2021

In fede

Il C.T.U.

Dott. Ing. Silvio Coppo

