

TRIBUNALE DI VERCELLI

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 103/2019 R.G.E.

PERIZIA INTEGRATIVA alla P.E.I. n. 113/2018 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione **Dr.ssa DDDDDDDDDDD**

Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile: **Ing.**

EEEEEEEEEEEEEEEE con studio in **EEEEEEEEEEEEEEEE**, via **EEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEEE**.

Esecuzione immobiliare promossa da **\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$** (C.F.: **\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$\$**), rappresentata e difesa dall'avvocato **%%%%%%%%%**, con domicilio in **%%%%%%%%%**, via **%%%%%%%%%** (PEC: **%%%%%%%%%**).

Contro **XXXXXXXXXXXX** nata a **XXXXXXXXXX**, il **XXXXXXXXXXXX**, C.F. **XXXXXXXXXXXX**, residente a **XXXXXXXXXX** in via **XXXXXXXXXXXX**, **YYYYYYYYYYYY** nato a **YYYYYYYYYYYY**, il **YYYYYYYYYYYY**, C.F. **YYYYYYYYYYYY**, residente a **YYYYYYYYYYYY** in **YYYYYYYYYYYY** e **ZZZZZZZZZZZZ** nato a **ZZZZZZZZZZZZZZZZ**, il **ZZZZZZZZ**, C.F. **ZZZZZZZZZZZZZZZZZZ**, residente a **ZZZZZZZZZZZZZZ** in via **ZZZZZZZZZZZZZZZZZZ**.

Gli immobili pignorati insistono nel Comune di Tronzano V.se (VC), in via Don Giacomo Abbondo n° 49, distinti catastalmente al Foglio 13, Part. 94, Subb. 14, 17, 18, 19, 21 e 22.

PREMESSO

- che il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa **DDDDDDDDDD** il

29/12/2017 convocava il sottoscritto Ingegnere ~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~ al fine di conferirgli incarico di esperto per la stima dei beni pignorati con procedura **113/2018**;

- che il sottoscritto il 18 Dicembre 2018 innanzi al Cancelliere Dott. EEEEEEEEEEEEE prestava giuramento all'atto del conferimento dell'incarico impegnandosi a fornire relazione di perizia completa degli elementi necessari a qualificare il compendio immobiliare pignorato;

- che il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa DDDDDDDDDDDDDDDDD in data 31/08/2019 ha riunito la procedura n. 113/2018 con la presente n. 103/2019, avente ad oggetto gli stessi beni immobili;

Fatte codeste premesse, il sottoscritto procedeva alla verifica degli atti e documenti ricevuti in occasione dell'incarico di redazione della presente perizia integrativa.

--oOo--

DATI GENERALI e UBICAZIONE

L'edificio entro il quale sono presenti le unità immobiliari oggetto di valutazione è disposto su tre piani fuori terra, con destinazione d'uso residenziale e pertinenziali autorimesse; è posto ad angolo tra via Roma a Sud e via Don Giacomo Abbondo ad Est ed a confine con altre proprietà sugli altri due fronti (Sud e Ovest). L'edificio è ubicato nel nucleo di antica formazione del comune di Tronzano V.se (VC) in via Don Giacomo Abbondo n° 49 ed è disposto a cortina, in continuità con altri edifici e risulta individuato catastalmente ad N.C.T., al Foglio 13, Part. 94.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Circa la descrizione delle unità oggetto di pignoramento, si rimanda alla Perizia relativa all'Esecuzione Immobiliare n. 113/2018.

Alla stessa si rimanda altresì per quanto concerne i confini, la consistenza, la cronistoria dati catastali, le precisazioni, le parti comuni, le servitù, le caratteristiche costruttive, la normativa urbanistica e la regolarità edilizia.

Anche per quanto attiene lo stato di conservazione, lo stato di occupazione ed i vincoli od oneri condominiali, si rimanda alla perizia precedente, osservando però che gli stessi dal mese di Marzo (data di stesura della precedente) ad oggi potrebbero aver subito variazioni; tale aspetto si riferisce in particolare allo stato di occupazione degli immobili soggetti a contratto di locazione e/o di comodato, e di conseguenza alle relative spese condominiali.

In ogni caso però eventuali variazioni allo stato descritto nella precedente relazione, non dovrebbero incidere in modo significativo sulla valutazione complessiva dell'immobile.

DATI CATASTALI e TITOLARITA' DELL'IMMOBILE

Le unità oggetto di pignoramento risultano individuate catastalmente ad N.C.E.U. con i seguenti identificativi:

- Foglio 13, Part. 94, Sub. 14 - Cat. A/3 Classe U di vani 3,5 e rendita catastale di € 207,87. Unità posta a piano terreno. (*Bene n° 1*)
- Foglio 13, Part. 94, Sub. 17 - Cat. A/3 Classe U di vani 4 e rendita catastale di € 237,57. Unità posta a piano primo. (*Bene n° 2*)

- Foglio 13, Part. 94, Sub. 18 - Cat. A/3 Classe U di vani 2,5 e
rendita catastale di € 148,48. Unità posta a piano secondo.

(Bene n° 3)

- Foglio 13, Part. 94, Sub. 19 - Cat. A/3 Classe U di vani 3 e
rendita catastale di € 178,18. Unità posta a piano secondo.

(Bene n° 4)

- Foglio 13, Part. 94, Sub. 21 - Cat. C/6 Classe 2 di consistenza
13 mq, superficie catastale 17 mq e rendita catastale di € 33,57.

Unità posta a piano terreno. *(Bene n° 5)*

- Foglio 13, Part. 94, Sub. 22 - Cat. C/6 Classe 2 di consistenza
13 mq, superficie catastale 18 mq e rendita catastale di € 33,57.

Unità posta a piano terreno. *(Bene n° 6)*

La visura catastale aggiornata individua quali proprietari i seguenti:

- XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX
C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

- YXYXYXYXYXYXYXYXYXY nato a YXYXYXYXY il YXYXYXYXY
C.F.: YXYXYXYXY (Proprietà 1/2)

Non risulta allo stato attuale una voltura catastale, per questo motivo i
beni risultano ancora intestati al SigYXYXYXYXY.

Così come si evince dalla documentazione fornita dalla procedura ed
dagli atti riportati nella mia perizia precedente, la proprietà dei beni
risulta invece la seguente:

- XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Vercelli (VC) il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/2)

- YYYYYYYYYYYYYY nato a YYYYYYYYYY il YYYYYYYYYYYYYY, C.F.:

YYYYYYYYYYYY (Proprietà 1/6)

- ZZZZZZZZZZZZ nato a ZZZZZZZZZZZZ il ZZZZZZZZZZ, C.F.:

ZZZZZZZZZZZZZZ (Proprietà 2/6)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il tecnico sottoscritto, a seguito delle verifiche compiute sui beni oggetto della presente perizia, ai sensi del mandato conferitogli, procedeva alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. che risulta composta dai seguenti elementi:

- Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2° c.p.c. del 16/07/2019 (Allegato 4).
- Nota di trascrizione del 26/06/2019, registro generale n. 5013, registro particolare n. 3954.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 comma 2° c.p.c. risulta completa.

PROVENIENZE VENTENNALI, FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalla verifica del certificato ventennale sullo stato ipotecario dei beni immobili sono emersi i dati rilevabili nella precedente perizia, con l'aggiunta del seguente Pignoramento Immobiliare:

- Pignoramento Immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario il 14/06/2019, n. rep. 1308/2019, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Vercelli il 26/06/2019 ai nn. 5013/3954 di formalità in favore di \$\$\$\$\$\$\$\$\$\$, contro i Signori XXXXXXXXX (per 3/6 di proprietà), YYYYYYYYYY (per 1/6 di proprietà) e ZZZZZZZZZZZZ (per 2/6 di proprietà).

VALUTAZIONI ECONOMICHE

Per procedere successivamente ad una corretta valutazione dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha verificato i valori desunti dal mercato immobiliare nonché quelli pubblicati dall'Agenzia delle Entrate nelle banche dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I) e dei listini, redatti a cura della Commissione Provinciale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, oltre ad applicare coefficienti di merito relativi alle caratteristiche dell'immobile. Per la valutazione è stato altresì tenuto in conto la condizione di decremento dei valori immobiliari che risentono della forte flessione del mercato.

La posizione dell'immobile, la comodità rispetto ai servizi, lo stato di conservazione, unitamente alla tipologia costruttiva, forma e dimensioni, oltre alla distribuzione e consistenza dei locali, compongono gli elementi necessari a definirne il valore economico.

I valori espressi confermano quanto valutato nella precedente perizia, relativi alla quota di vendita di 1/1, e risultano i seguenti:

- Bene n° 1 – Valore di € 62'475,00
- Bene n° 2 – Valore di € 62'534,50
- Bene n° 3 – Valore di € 47'166,50
- Bene n° 4 – Valore di € 56'117,00
- Bene n° 5 – Valore di € 10'260,00
- Bene n° 6 – Valore di € 12'300,00

Per un valore complessivo di tutti i beni pari ad **€ 250'853,00** (euro

duecentocinquantamilaottocentocinquantatre/00).

SUDDIVISIONE DEI BENI IN LOTTI

In relazione alla tipologia costruttiva e di conformazione dell'edificio, si confermano i lotti precedentemente costituiti, così definiti:

- Lotto 1: Bene n° 1 + Bene n° 6, per un importo di € 74'775,00;
- Lotto 2: Bene n° 2 + Bene n° 5, per un importo di € 72'794,50;
- Lotto 3: Bene n° 3, per un importo di € 47'166,50;
- Lotto 4: Bene n° 4, per un importo di € 56'117,00.

CONCLUSIONI

A compendio degli elementi trattati, si allegano i documenti reperiti presso i competenti uffici ed utilizzati per comporre il presente giudizio di stima.

In evasione all'incarico ricevuto il sottoscritto tecnico, nel dichiarare di aver ben svolto, con diligenza e correttezza le operazioni peritali assegnategli con il mandato del 03/12/2019, sottoscrive la presente stima e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

In Santhià (VC), 22/01/2020

\$

Documentazione allegata:

- 1- Visura Catastale aggiornata;
- 2- Planimetrie delle unità immobiliari;
- 3- Planimetrie Catastali delle unità immobiliari;
- 4- Certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.