

# STUDIOBREZZA

di Andrea Brezza - geometra

via Luigi Canina 15 - 15033 Casale Monferrato - AI

C.F: BRZNDR63B12B885M - 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

***RGE 151/2023***

GIUDICE DELEGATO

***Dott.ssa Annalisa Fanini***

CREDITORE PROCEDENTE

***ITACA SPV Srl con sede in Conegliano (TV)***

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO

***Studio Legale Associato Frojo***

CUSTODE

***Avv. Edoardo Datrino***



PAGINA INTENZIONALMENTE BIANCA

## Indice generale

<b>1) PREMESSA.....</b>	<b>5</b>
1.1) Committente e data dell'incarico:.....	5
1.2) Finalità.....	5
1.3) Tecnico incaricato.....	5
<b>2) QUESITO.....</b>	<b>5</b>
<b>3) RISPOSTE.....</b>	<b>8</b>
3.1) Completezza documentazione.....	8
3.2) Deposito stato civile eseguito.....	8
3.3) Identificazione del bene.....	8
3.4) vendita soggetta IVA.....	8
3.5) Data di costruzione dell'immobile.....	8
3.6) Estremi e conformità alle autorizzazioni urbanistiche.....	9
3.7) Costi della sanatoria.....	9
3.8) Strumento urbanistico comunale.....	9
3.10) Aggiornamento catastale.....	9
3.11) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento.....	9
3.12) Provenienza immobili.....	9
3.13) Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
3.14) Formalità non opponibili all'acquirente.....	10
3.15) Descrizione del bene.....	10
3.16) Vendita in uno o più lotti.....	11
3.17) Occupazione del bene.....	11
3.18) Vincoli artistici o storici.....	11
3.19) Procedure espropriative.....	11
<b>4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO.....</b>	<b>11</b>
4.1) Rilevazione del dato immobiliare.....	11
4.2) Stima del valore di mercato.....	12
<b>5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA.....</b>	<b>12</b>

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 29/12/2023.

### 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 21/10/2023 emesso da Ufficiale Giudiziario di Vercelli e trascritto in data 13/11/2023 RG 9255 RP 7374; 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](mailto:posta@studiobrezza.it) - email certificata: [posta@pec.studiobrezza.it](mailto:posta@pec.studiobrezza.it)

## 2) QUESITO

2.1) *alleggi la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;*

**compiuto questo preliminare controllo, INCARICA altresì l'ESPERTO STIMATORE:**

2.2) *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;*

2.3) *alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. o imposta di registro;*

2.4) *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 legge 28 febbraio 1985, n. 47;*

2.5) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 2 settembre 1967, 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; 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, da indicare nella relazione di stima; 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, sempre facendo menzione specifica nella relazione; 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, comma 6, 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 e facendo espressa menzione nella relazione;*

- 2.6) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;*
- 2.7) 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. 1249/1939, 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 ostantive;*
- 2.8) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (ex 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;*
- 2.9) 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 e/o 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;*
- 2.10) a determinare il valore degli immobili pignorati, per questa attività, ai sensi dell'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;*

*2.11) 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;*

*2.12) 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 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, 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; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali 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;*

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

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

*2.15) 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 indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

*2.16) 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) ed eventuali successive modificazioni, 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;*

**DISPONE che l'ESPERTO STIMATORE:**

*– rediga la relazione di stima ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo, per ciascun bene oggetto del pignoramento, apposito schema;*

### 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 risale ad un atto derivativo trascritto oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento (atto di compravendita trascritto il 27/12/2002)
- 3.1.4) nella suddetta certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali ma non quelli storici che identificano il bene.

#### 3.2) Deposito stato civile esecutato

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto di matrimonio dell'esecutato (ma è stato acquisito dall'esperto); l'esecutato ha acquistato con lo stato civile di "separato legalmente" e comunque in veste di titolare della ditta individuale "██████████".

#### 3.3) Identificazione del bene

Il bene oggetto della presente relazione è costituito da due unità immobiliari confinanti ricavate dal frazionamento di un grande fabbricato industriale; esse hanno accesso diretto dalla strada comunale via Don Lorenzo Rossi (ora via Casalino Renato) di fatto senza numero civico anche se originariamente erano parte del civico 80; ovvero: piena proprietà del fabbricato catastalmente sito in comune di Vercelli, via Lorenzo Rossi 80, così identificato:

- foglio di mappa 19, mappale 24 **sub 42**, categoria D/1, rendita € 162,00; **I confini sono:** a nord subalterno 41 stesso mappale, a est subalterno 66, sud subalterno 43 e ad ovest subalterno 38
- foglio di mappa 19, mappale 24 **sub 43**, categoria D/1, rendita € 162,00; **I confini sono:** a nord subalterno 42 stesso mappale, a est subalterno 66, sud subalterno 44 e ad ovest subalterno 38

#### 3.4) vendita soggetta IVA

L'acquisto è stato effettuato in regime di IVA avendo parte venditrice dichiarato di optare per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto in modo ordinario (art. 7 atto di acquisto). In base a DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 ottobre 1972, n. 633, art. 10 comma 8-ter) la vendita è esente dall'imposta IVA (ed è quindi soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale) tranne per *"quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;"* è **quindi necessario chiedere a parte esecutata quale regime voglia adottare.**

#### 3.5) Data di costruzione dell'immobile

Dalla visione dell'immobile ritengo molto probabile che l'immobile sia stato costruito in data anteriore al 1967 così come già dichiarato nei precedenti atti di vendita; inoltre sono stati indicati:

- 3.5.1) modifica apportata alla cabina elettrica in via Don Rossi ora via Casalino Renato richiesta con domanda in data 24/09/1975 ed autorizzata con provvedimento n° 5935/A
- 3.5.2) apertura del portone di ingresso in via Don Rossi (ora via Casalino) richiesta con domanda in data 04/09/1981 ed autorizzata con provvedimento 9499/A
- 3.5.3) opere eseguite in conformità a concessione edilizia rilasciata in data 27/07/2002 al n°



3.5.4) variazione della recinzione con creazione nuovi passi carrai in ferro apribili elettricamente mediante DIA prot. 119/06 del 24/03/2006;

3.5.5) permesso di costruire per frazionamento di unità immobiliari e conseguenti modifiche interne di fabbricati, PdC n° 216/06, pratica edilizia 330/06 rilasciato il 09/10/2006

### **3.6) Estremi e conformità alle autorizzazioni urbanistiche**

A seguito del rilievo strumentale del fabbricato, dell'esame del permesso di costruire e del confronto tra lo stato esistente, la concessione suddetta e la pratica catastale, posso asserire che esistono abusi edilizi evidenti ovvero difformità di aperture esterne, costruzione di bagni interni e locale ufficio non presenti nel concessionato;

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

### **3.7) Costi della sanatoria**

La sanatoria delle opere abusive, per i bagni ed il locale ufficio, non è possibile in quanto le altezze dei locali sono inferiori a metri 2,40 - 2,70 così come indicato dal D.M. 05/07/1975 requisiti igienico sanitari; è invece possibile la redazione di una CILA in sanatoria per le difformità delle aperture esterne ovvero dei portoni d'ingresso (ma anche i cancelli sulla via pubblica sono difformi dal concessionato); il costo della sanatoria, per quanto attiene ai diritti comunali, sarà di circa 1000,00 euro mentre per quanto riguarda la pratica professionale sarà di circa 1800 euro, cassa professionale ed IVA compresa. Sarà quindi necessario prima provvedere alla demolizione delle parti abusive e poi effettuare la sanatoria delle aperture.

### **3.8) Strumento urbanistico comunale**

3.9) Al momento è vigente il PRGC approvato con D.G.R. n. 18-2704 del 12 ottobre 2011; il fabbricato in oggetto è in area di "I luoghi di lavoro" (vedasi estratti delle Norme Tecniche di Attuazione – NTA - del piano regolatore comunale - PRGC)

### **3.10) Aggiornamento catastale**

Il fabbricato rappresentato nella dichiarazione catastale non corrisponde con l'esistente; l'apertura d'ingresso disegnata ha una larghezza differente rispetto all'esistente e non sono riportati i vani abusivi insanabili costruiti all'interno; non è stata eseguita aggiornamento catastale in quanto, a seguito della demolizione dei vani insanabili, rimarrà in essere solamente la difformità della dimensione dell'apertura d'ingresso, cosa che non comporta comunque una variazione della rendita catastale. A seguito della sanatoria urbanistica sarà comunque necessario procedere al riaccatastamento dei beni; il costo è già ricompreso all'interno di quello indicato per la sanatoria.

### **3.11) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento**

Al momento del pignoramento i beni erano in proprietà a: ██████████ nato a VERCELLI il ██████████, c.f.: ██████████, proprietario per l'intero.

### **3.12) Provenienza immobili**

L'immobile è pervenuto a parte eseguita mediante:

3.12.1) Atto del 14/10/2008 Pubblico ufficiale FERRARA MAURIZIO Sede VERCELLI (VC) Repertorio n. 47875 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n.

6538.1/2008, **acquisto contro** TECNOSPITAL S.R.L. sede in VERCELLI (VC)

3.12.2) Atto del 23/12/2002 Pubblico ufficiale RONCAROLO GIAN PAOLO Sede VERCELLI (VC)  
Repertorio n. 98136 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 8417.1/2002 **acquisto a favore**  
di TECNOSPITAL S.R.L. sede in VERCELLI (VC) **contro** AR.CA. S.R.L. CENTRO  
COMMERCIALE MILANO EST sede in ALBANO VERCELLESE (VC)

### **3.13) Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente**

Non vi sono formalità che rimarranno a carico dell'acquirente.

### **3.14) Formalità non opponibili all'acquirente**

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

3.14.1) ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2008 - Registro Particolare 1537 Registro Generale  
9223 Pubblico ufficiale FERRARA MAURIZIO Repertorio 47876/11086 del 14/10/2008  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

3.14.2) TRASCRIZIONE CONTRO del 13/11/2023 - Registro Particolare 7374 Registro Generale  
9255 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2342/2023 del 21/10/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **3.15) Descrizione del bene**

Le unità immobiliari sono catastalmente ed urbanisticamente site in comune di Vercelli, via Don Lorenzo Rossi 80 ma di fatto (come desumibile dalla Carta Tecnica Comunale – CTC - del piano regolatore del Comune di Vercelli) in via Casalino Renato senza numero civico. Trattasi di porzione di vecchio fabbricato industriale avente accesso autonomo dalla via pubblica. L'immobile è censito in Comune di VERCELLI catastalmente al foglio 19 mappale 24 subalterni 42 e 43; trattasi di due locali separati ma contigui derivati dal frazionamento di un capannone industriale ed utilizzabili come locale di deposito oppure, previo cambio di destinazione d'uso urbanistico, come autorimessa. Hanno ciascuno una superficie netta di circa 110 mq ed un'altezza minima di circa 5,00 e massima di 6,65 metri; il tetto ha orditura in travetti di cemento armato e copertura in lastre apparentemente in Eternit; pavimenti in battuto di cemento; all'interno sono stati fatti lavori abusivi quali la costruzione di un piccolo wc nel sub 42 mentre nel sub 43 sono presenti un piccolo wc ed un locale ad uso ufficio; tali locali aggiunti (wc ed ufficio) non hanno l'altezza minima di 2,40/2,70 metri e quindi, anche solo per questo, sono insanabili ovvero dovranno essere demoliti dall'acquirente. L'area cortilizia antistante il bene ovvero compresa tra la strada pubblica ed il capannone (e catastalmente identificata come sub. 66) così come i cancelli d'entrata sono in possesso ed uso esclusivo di parte eseguita ma sono di proprietà di altra ditta (ovvero della ditta avente causa dal venditore dell'anno 2008) e quindi non compresa nella attuale vendita della proprietà; viene comunque ceduto il possesso di detta area sub 66. Sebbene l'immobile faccia parte del condominio "ISOLA" regolarmente costituito in data 23/12/2002 con regolamento allegato all'atto notarile di compravendita Notaio Roncarolo rep. 98136 del 23/12/2002, trascritto RG11810/RP8417 in data 27/12/2002, ad oggi non risulta essere presente un Amministratore condominiale, così come riferito dalla proprietà eseguita e da altri 3 proprietari del condominio contattati telefonicamente; inoltre, non è possibile indicare la quota millesimale pertocante alle unità immobiliari in oggetto in quanto tali unità immobiliari derivano dal frazionamento urbanistico del subalterno catastale 14 al quale non è però seguito

(oppure non stato possibile rintracciare) il frazionamento millesimale del bene che avrebbe dovuto essere approvato dall'assemblea condominiale; al riguardo è stato richiesto all'Agenzia delle Entrate tramite PEC in data 18/03/2024 l'esistenza del Condominio "ISOLA" e, qualora esistente in anagrafe tributaria, il nominativo dell'Amministratore; ad oggi non si è avuta risposta alcuna. Il bene è dotato di impianto elettrico ed idrico ma al momento le utenze non risultano allacciate; per quanto riguarda il vano contatori dell'acqua potabile esso è posto sulla via pubblica ed è stato fotografato mentre per quanto riguarda il vano contatori dell'energia elettrica esso mi è stato indicato all'interno della vecchia cabina Enel ma il proprietario è privo di chiavi di accesso (vedasi fotografie allegate)

### **3.16) Vendita in uno o più lotti**

Presumibilmente la vendita è più conveniente effettuarla in due lotti in quanto porzioni di più facile commerciabilità ovvero possono interessare una più vasta platea di persone; per contro, i costi di sanatoria vengono ripetuti per ogni lotto; quindi è valutabile anche la vendita in blocco unico. Qualora si vendesse in due lotti separati, verrebbe ceduto anche il possesso della porzione di corte subalterno 66 ed il relativo cancello d'ingresso (di proprietà di altra ditta) esattamente antistante il lotto ceduto.

### **3.17) Occupazione del bene**

Il bene subalterno 42 risulta libero da persone e cose mentre il subalterno 43 risulta libero da persone ma occupato da cose; l'attuale proprietario è nel possesso delle chiavi d'entrata e ha dichiarato di aver risolto il contratto d'affitto per morosità dell'inquilino; le cose presenti sono state abbandonate dall'ex inquilino.

### **3.18) 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 20 anni) o dalla visione del Piano Regolatore Comunale.

### **3.19) Procedure espropriative**

Non sono presenti procedure espropriative per pubblica utilità.

## **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 01/01/2020 al 28/03/2024 per immobili ricadenti sul foglio di mappa 19 mappale 24. In effetti è stato possibile rintracciare due compravendite in data recente; la prima compravendita riguarda una unità immobiliare esattamente identica alle

unità immobiliari in esecuzione mentre la seconda compravendita riguarda un ben più grande capannone posto nello stesso edificio. L'unità immobiliare praticamente identica a quelle in esecuzione è stata compravenduta in data 09/01/2024 alla cifra di euro 17000,00 (diciassettemila/00) mentre il capannone di circa 1060mq è stato compravenduto in data 24/11/2023 alla cifra complessiva di euro 38000 (trentottomila/00). Ritengo pertanto attendibile il dato ricavato dalla prima compravendita mentre ritengo il dato della seconda compravendita scarsamente indicativo per i fini a me utili, essendo un immobile di dimensioni e con utilizzo possibile totalmente diverso da quello ricercato.

#### 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:

DATA DELLA COMPRAVENDITA:	SUPERFICIE LORDA mq	VALORE acquisito di compravendita	Valore acquisito €/mq
09/01/2024	104	€ 17.000,00	€ 163,46

E quindi, di conseguenza posso stimare le unità immobiliari oggetto di esecuzione come segue:

Dati catastali	SUPERFICIE LORDA mq	€/mq	VALORE STIMATO
Subalterno 42	115	€ 163,46	€ 18.797,90
Subalterno 43	113	€ 163,46	€ 18.470,98

Posso quindi stimare il valore di ogni unità immobiliare arrotondando in euro 19000,00 (diconsi euro diciannovemila/00) ai quali vanno detratti euro 2800,00 (duemilaottocento/00) ciascuno per oneri comunali di sanatoria e spese professionali; devono inoltre essere detratte le spese di demolizione del bagno (per il sub 42) pari ad euro 2000,00 (duemila/00) e le spese di demolizione dell'ufficio e del bagno (per il sub 43) pari ad euro 3000,00 (tremila/00)

**Determino quindi il valore complessivo del bene sub 42** in euro  $(19000 - 2800 - 2000) =$  euro 14200,00 (diconsi euro quattordicimiladuecento);

mentre **determino il valore del bene sub 43 in euro**  $(19000 - 2800 - 3000) =$  euro 13200,00 (diconsi euro tredicimiladuecento/00)

Qualora si optasse per la vendita in unico blocco si avrebbero risparmi sia sulla pratica di sanatoria che sul costo di demolizione che posso riassumere come segue: costo per sanatoria comunale complessiva per le due unità immobiliari euro 4500,00, costo complessivo per la demolizione di tutti gli abusi non sanabili euro 3500,00; quindi il più probabile valore di mercato sarebbe pari a  $(19000+19000-4500-3500) = 30000,00$  euro (trentamila/00).

#### 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 nonché dei costi di demolizione delle opere abusive insanabili, ovvero:

**per il sub 42 euro 14200,00**

**per il sub 43 euro 13200,00**

**per la vendita in blocco del sub 42 con il sub 43 euro 30000,00**

I suddetti valori potrebbero essere soggetti all'imposizione dell'IVA qualora parte eseguita optasse per tale opzione.

**E' doveroso sottolineare che la vendita in blocchi separati è sicuramente più agevole** in quanto incontra una ben più vasta platea di potenziali acquirenti e quindi anche i tempi di collocazione potrebbero essere molto più rapidi.

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

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

Casale Monferrato, li 29 marzo 2024

In fede

Brezza Geom. Andrea

