

---

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## RAPPORTO DI STIMA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

**N. 109/2022**

Reg. Gen. Esec.

promossa da

**\*\*\*Privacy\*\*\***

Contro

**###Privacy###**

Giudice

**DOTT. SSA ANNALISA FANINI**

Tecnico incaricato:

**Dott. Ing. Chiara Maffei**

*Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli n. A1063*

C.F. MFF CHR 77C64 F754W – P.IVA 02031320183

*recapiti:*

*Via Spagna n. 102 - 13100 Vercelli*

*Cell. 329/3542169*

*E\_mail: [maffei.chiara@gmail.com](mailto:maffei.chiara@gmail.com)*

*E\_mailPEC: [chiara.maffei@ingpec.eu](mailto:chiara.maffei@ingpec.eu)*

---

---

**INDICE**

PREMESSA .....	4
QUESITI.....	5
Verifiche ed adempimenti preliminari: riscontro in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ....	8
1) Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.....	8
2) Descrizione dei beni con precisazione delle caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 .....	11
3) Indicazione data inizio della costruzione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967.....	16
4) Indicazione della licenza/concessione edilizia per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967 .....	17
5) Certificato di destinazione urbanistica .....	19
6) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale.....	19
7) Verifica intestazione immobile all'atto della notifica del pignoramento .....	19
8.1) Verifica provenienza del bene immobile, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento.....	19
8.2) Verifica sussistenza oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli e oneri .....	19
9) Determinazione del valore degli immobili pignorati .....	20
10) Formazione lotti .....	23
11) Stato di possesso degli immobili.....	23
12) Procedura espropriativa per pubblica utilità.....	23
13.1) Planimetria dell'immobile.....	23
13.2) Documentazione fotografica degli immobili.....	23
14) Descrizione lotti di vendita .....	23
15) Versione perizia di stima in conformità alla direttiva in materia di privacy .....	23
16) Check List dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c. ....	24

## **ELENCO ALLEGATI**

### **ALLEGATO 1**

- 1 Nuovo Catasto Terreni:** estratto di mappa dei terreni su cui insistono i beni immobili pignorati
- 2 Nuovo Catasto Urbano:** visure catastali attuali, visure catastali storiche, planimetrie immobili
- 3 Estratto per riassunto dal registro Atti di matrimonio con indicazione note a margine rilasciato dal Comune di Morano sul Po (AL) in data 12.12.2022**
- 4 Certificati di residenza rilasciati dal Comune di Morano sul Po (AL) in data 12.12.2022**

### **ALLEGATO 2**

- 1 Piante immobili censiti al N.C.E.U. :** Rilievo stato di fatto
- 2 Descrizione immobili:** descrizione di dettaglio della consistenza dell'immobile, delle caratteristiche interne ed esterne e dello stato con **documentazione fotografica** a seguito del sopralluogo in data 12.12.2022
- 3 Verbale di sopralluogo** in data 12.12.2022
- 4 Piante immobili - Rilievo difformità**
- 5 Aggiornamento toponomastica**

### **ALLEGATO 3**

Esito ricerca **autorizzazioni edilizie** ed altra documentazione/autorizzazione rilasciate dal Comune di Morano sul Po per gli immobili oggetto di pignoramento

### **ALLEGATO 4**

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** relative al bene immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

### **ALLEGATO 5**

**P.R.G.C. Comune di Morano sul Po:** estratto planimetrico con relativa legenda ed estratto N.T.A. (artt. 8, 10b, 20, 26)

### **ALLEGATO 6**

**Verifica sussistenza contratti di affitto** in essere e storico dei contratti di affitto relativi agli immobili oggetto di pignoramento

## SOGGETTI COINVOLTI

Esecuzione immobiliare RGE n.102/2022 promossa da \*\*\*Privacy\*\*\*,

creditore procedente

contro

###Privacy###,

debitori eseguiti

## PREMESSA

\*\*\*Privacy\*\*\*, con atto di pignoramento immobiliare Rep. n.1818 del 02.08.2022, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07.10.2022 al n.5054 del registro generale e n.4091 del registro particolare, dichiarava di voler sottoporre ad esecuzione forzata immobiliare i beni immobili, comprese accessioni, pertinenze, dipendenze e diritti, di proprietà di ###Privacy###, siti in Morano sul Po (AL), viale Stazione n.36.

Tali immobili risultano di proprietà degli eseguiti, **per la quota di 1/2 di proprietà** ciascuno, e sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Morano sul Po (AL)

- Immobile 1: foglio 7 mappale 271, subalterno 1, cat. A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 206 m<sup>2</sup>, superficie escluse aree scoperte 177 m<sup>2</sup>, viale Stazione n.34<sup>1</sup>, piano T-1;
- Immobile 2: foglio 7 mappale 271 subalterno 2, cat. C/6, classe U, consistenza 11 m<sup>2</sup>, superficie catastale 13 m<sup>2</sup>, viale Stazione n.34<sup>1</sup>, piano T.

L'istanza fu accolta ed ha avuto inizio la procedura di Esecuzione Immobiliare RGE n. 109/2022 per la quale il Presidente Giudice Esecutore Dott.ssa Annalisa Fanini ha disposto la consulenza tecnica, nominando il Consulente Tecnico d'Ufficio nella persona dello scrivente Ing. Chiara Maffei.

---

<sup>1</sup> In sede di sopralluogo è stato riscontrato che il numero civico degli immobili risulta essere il 38 non il 34.

## QUESITI

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Annalisa Fanini in data 15.11.2022 nomina Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Dott. Ing. Chiara Maffei, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli al n. A1063, con studio in Vercelli, via Spagna n.102, che nell'udienza del 19.06.2022 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione, visto l'art. 173bis disp.att.c.p.c., ha affidato allo scrivente il seguente quesito:

“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 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;

oppure:

- 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 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; 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 eseguita 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 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. 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).

### **Verifiche e adempimenti preliminari: riscontro in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**

Il CTU ha constatato che il creditore procedente ha depositato in data 09.11.2022 il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari in relazione alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni immobili pignorati per tutto il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Riferendosi ai disposti dell'art. 567, 2° comma, c.p.c., il CTU, quindi, ha verificato che:

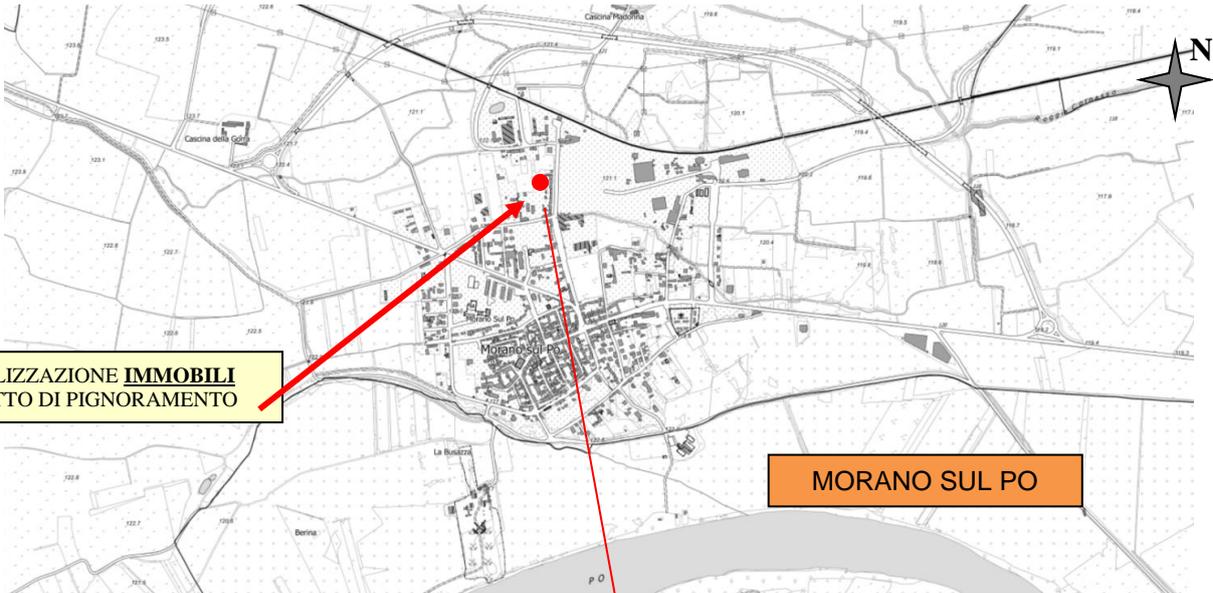
- **certificato notarile**: il certificato risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (essendo il pignoramento stato trascritto il 07.10.2022, il riferimento temporale risulta in data antecedente al 07.10.2002);
- **estratto catastale attuale**: esso non è stato depositato dal creditore procedente; è stato richiesto dallo scrivente ed è riportato all'Allegato 1.1;
- **estratto catastale storico**: non è stato depositato dal creditore procedente; è stato richiesto dallo scrivente ed è riportato all'Allegato 1.2;
- **certificato di stato civile**: non è stato depositato; è stato richiesto dallo scrivente al Comune di Morano sul Po (AL) con anche indicazione delle note a margine ed è riportato all'Allegato 1.3.

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono corrispondenti a quelli riportati nelle visure storiche allegate.

### **1) Identificazione dei beni oggetto di pignoramento**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono localizzati in Comune di Morano sul Po (AL) e sono costituiti rispettivamente da una casa indipendente d'estremità di caseggiati a schiera (avente il solo lato sud in aderenza al vicino -particella 450-) di 3 piani fuori terra servita da scala interna, con cortile pertinenziale ove sono localizzate un'autorimessa, una tettoia e locali accessori.

La localizzazione degli immobili su Carta Tecnica Regionale risulta:



LOCALIZZAZIONE **IMMOBILI**  
OGGETTO DI PIGNORAMENTO

MORANO SUL PO



DETTAGLIO LOCALIZZAZIONE SU  
IMMAGINE SATELLITARE



Nello specifico, gli immobili risultano così localizzati:

IMMOBILE		ORIENT.	CONFINI				MAPPA CATASTALE
N.	RIF. CATASTALE		NORD	EST	SUD	OVEST	
1	Foglio 7 part. 241 sub. 1	est / ovest	part. 444	Viale Stazione	part. 450	part. 276	
2	Foglio 7 part. 241 sub. 1	est / ovest	part. 444	Viale Stazione	part. 450	part. 276	

L'identificazione catastale degli immobili risulta la seguente:

NUOVO CATASTO URBANO – COMUNE DI MORANO SUL PO									
FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA	SUP.CAT.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE
7	271	1	A/2	1	8 vani	€ 599,09	206 m <sup>2</sup> (escluse aree scoperte 177 m <sup>2</sup> )	Viale Stazione n.34	Abitazione di tipo civile piano T-1
7	271	2	C/6	U	11 m <sup>2</sup>	€ 34,09	13 m <sup>2</sup>	Viale Stazione n.34	Box auto

Si evidenzia che in sede di sopralluogo è stato riscontrato che il numero civico degli immobili risulta essere il 38 non il 34.

La storia catastale degli immobili risulta la seguente:

ATTUALE	A FAR DATA DA	DERIVANTE DA	A FAR DATA DA	
<b>NUOVO CATASTO FABBRICATI MORANO SUL PO IMMOBILE 1</b>	Foglio 7 part. 271 sub. 1, cat.A/2, cl.1, cons. 8 vani	11.07.1988	Foglio 7 part. 271 graffato 318, cat.A/2, cl.1, cons. 8 vani	Impianto meccanografico 30.06.1987
<b>NUOVO CATASTO FABBRICATI MORANO SUL PO IMMOBILE 2</b>	Foglio 7 part. 271 sub. 2, cat.C/6, cl.u, cons. 11 m <sup>2</sup>	11.07.1988	Foglio 7 part. 271 graffato 318, cat.A/2, cl.1, cons. 8 vani	Impianto meccanografico 30.06.1987

Data la consistenza del bene immobile si ritiene opportuno indentificare 1 lotto di vendita:

ID LOTTO	ID IMMOBILE	RIF.TO CATASTALE
Lotto 1	Immobile 1 Immobile 2	Catasto Fabbricati - Foglio 7 part. 271 sub. 1 Catasto Fabbricati - Foglio 7 part. 271 sub. 2

## 2) Descrizione dei beni con precisazione delle caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972

Il bene immobile 1 oggetto di esecuzione è costituito da una casa indipendente d'estremità di caseggiati a schiera (avente il solo lato sud in aderenza al vicino -particella 450-) di 3 piani fuori terra servita da scala interna, con cortile pertinenziale ove sono localizzate un'autorimessa, una tettoia e locali accessori, in buono stato manutentivo.

L'accesso carraio e pedonale all'immobile avviene da viabilità pubblica al numero civico 38 di viale Stazione; fronte fabbricato è presente una porzione di terreno di proprietà destinata come aree a servizi pubblici destinata a parcheggio lungo il viale alberato (si veda la planimetria di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 2.1 e 2.2).

VISTA da viale Stazione della facciata est principale del fabbricato comprendente gli immobili oggetto di esecuzione (in rosa)  
[rif.to street view di Google Maps ottobre 2011]

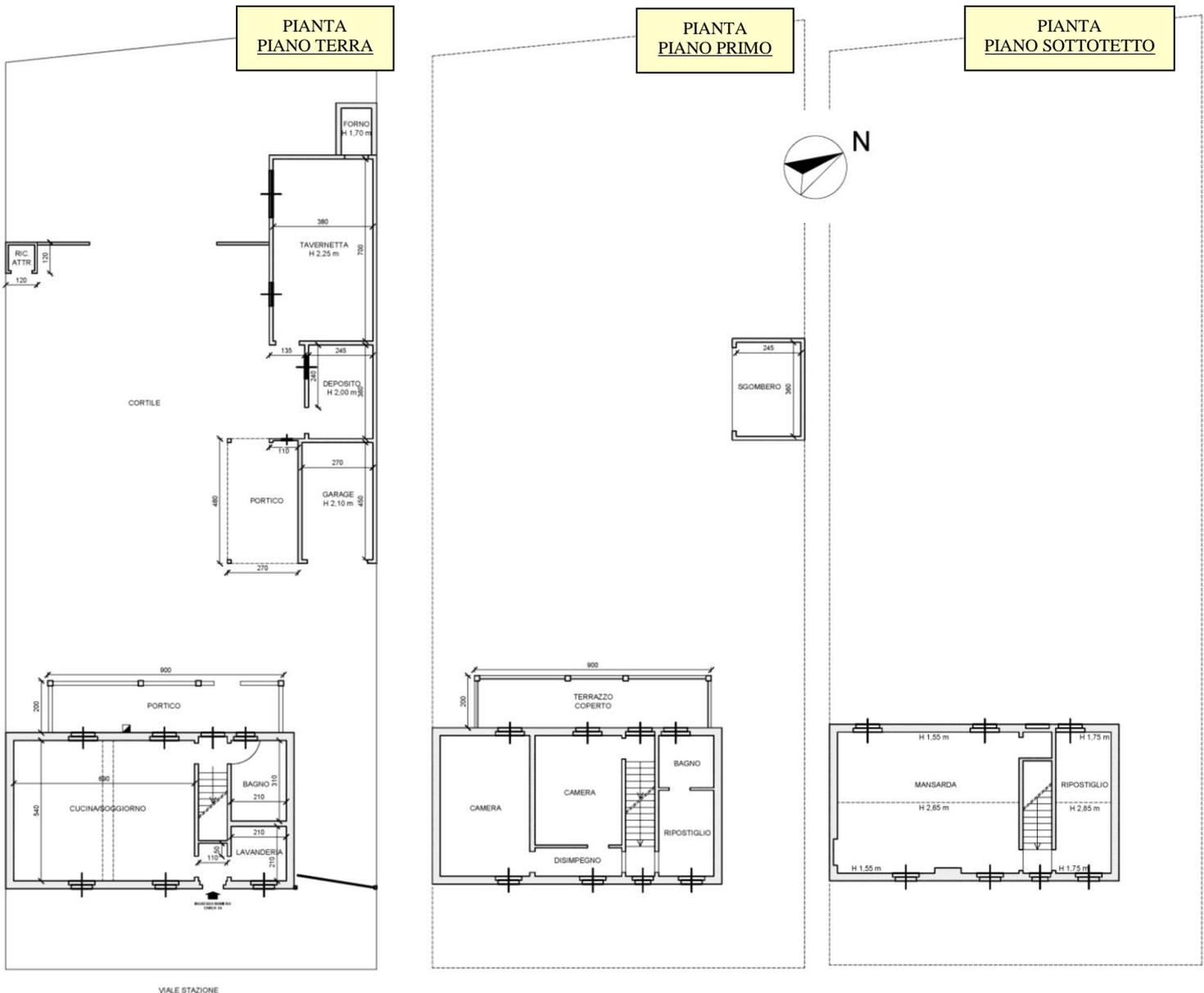


VISTA da viale Stazione verso la stazione della facciata est principale del fabbricato comprendente gli immobili oggetto di esecuzione (in rosa)  
[rif.to street view di Google Maps ottobre 2011]

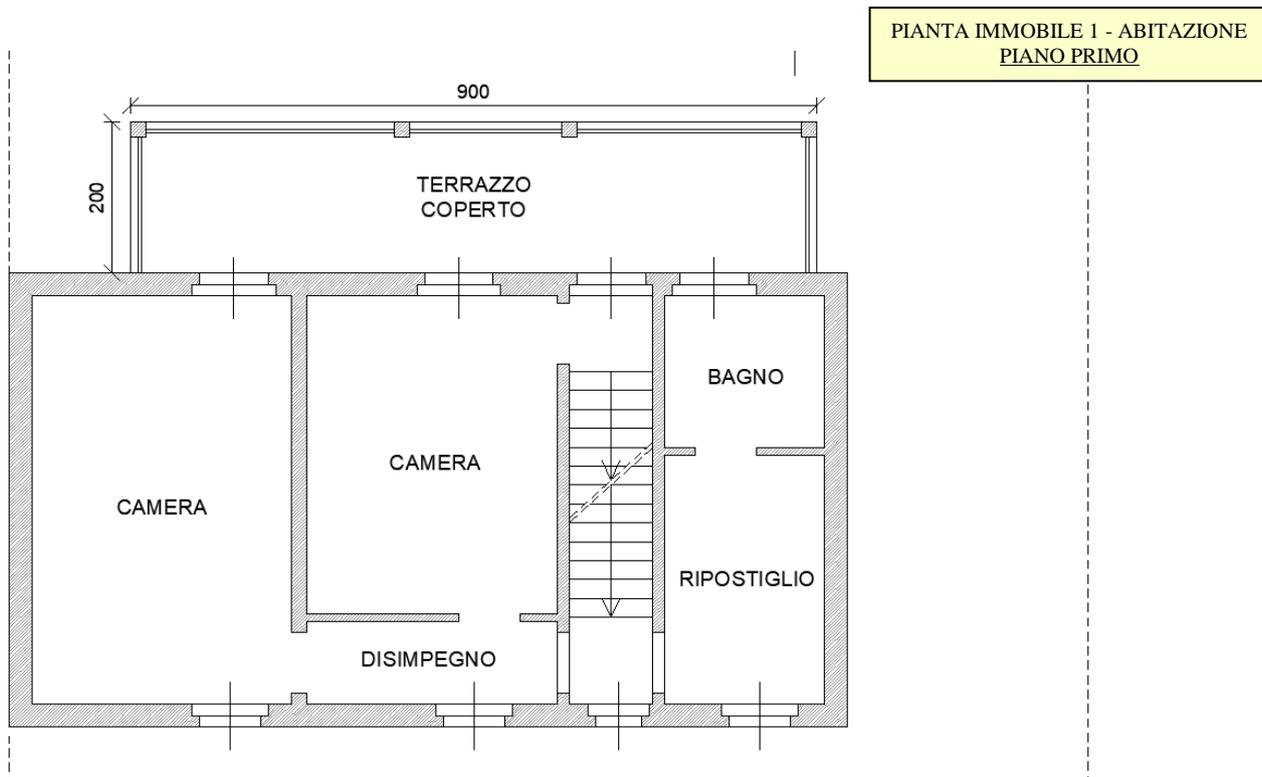
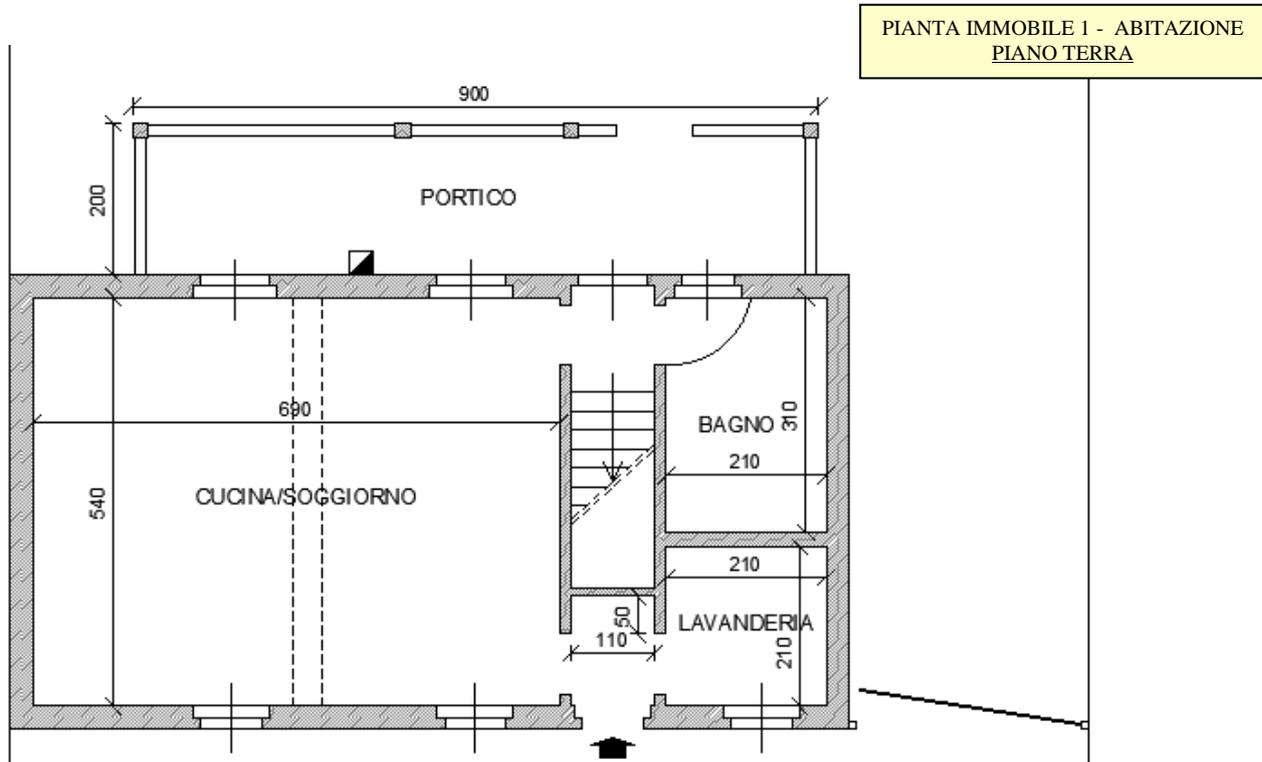


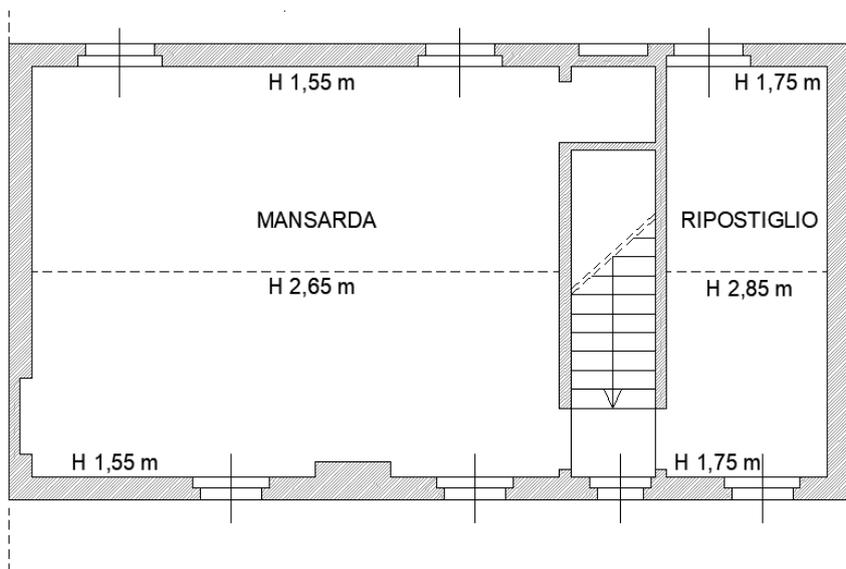


VISTA facciata est con ingresso e passo carraio in occasione del sopralluogo in sito in data 12.12.2022

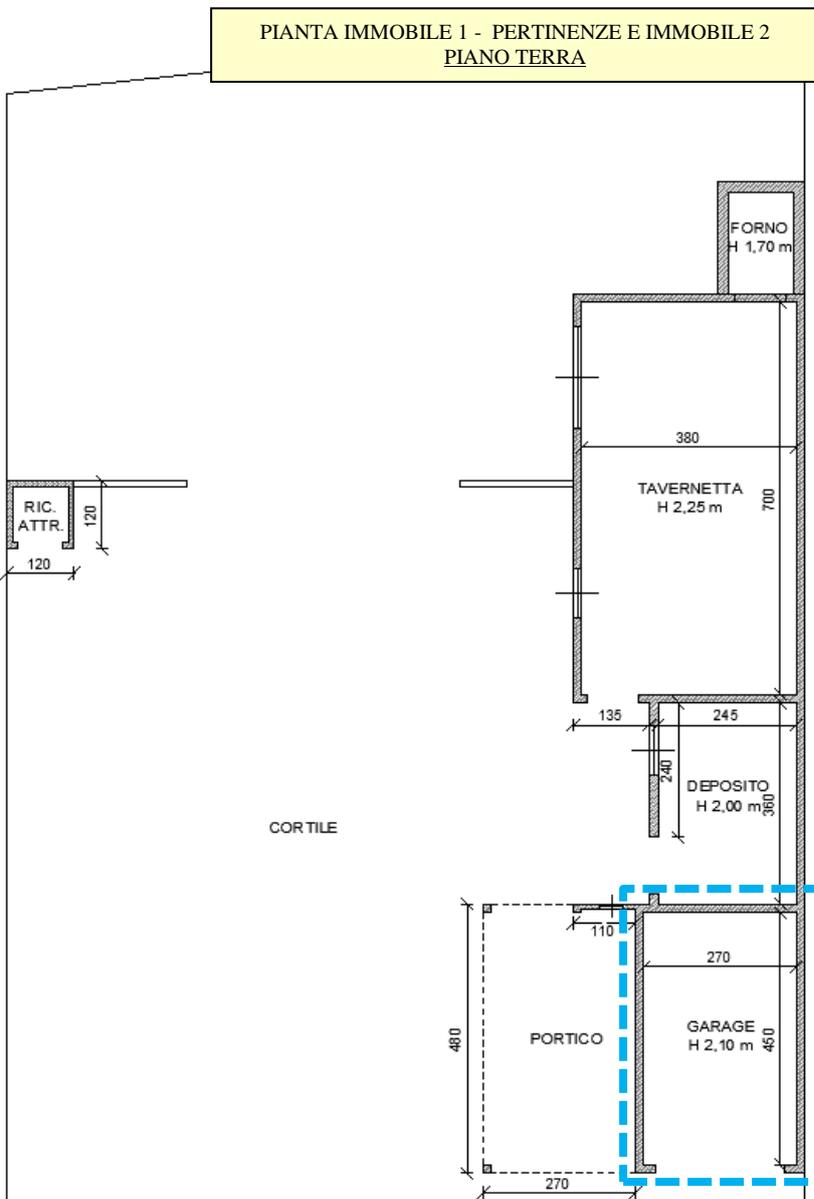


L'immobile 1 è servito da scala interna ed è composto al piano terra da ingresso, soggiorno/cucina, servizio igienico, locale ad uso ripostiglio/lavanderia, un portico, al piano primo da corridoio, n.2 camere, ripostiglio, servizio igienico, n.1 terrazzo coperto e al piano sottotetto da una mansarda e un locale ripostiglio; si presenta arredato. Non è presente ascensore.



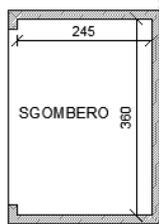


PIANTA IMMOBILE 1 - ABITAZIONE  
PIANO SOTTOTETTO



PIANTA IMMOBILE 1 - PERTINENZE E IMMOBILE 2  
PIANO TERRA

PIANTA IMMOBILE 1 - PERTINENZE E  
PIANO PRIMO



IMMOBILE 2

L'immobile 2 è costituito da un'autorimessa singola al piano terreno di un basso fabbricato posto nel cortile di proprietà.

Sono presenti gli allacciamenti ai servizi di acquedotto, fognatura, linea elettrica, linea telefonica e la linea del gas metano. E' presente l'impianto di condizionamento.

A livello strutturale, l'edificio nasce con struttura portante in muratura, orizzontamenti presumibilmente in laterocemento, scale di collegamento in c.a. e copertura a struttura lignea. E' poi presente un portico lato cortile addossato alla struttura principale realizzato con struttura intelaiata travi-pilastri in c.a., soletta interpiano e copertura piana in laterocemento.

Le finiture delle pareti sono ad intonaco, la copertura ha manto in tegole, lattonerie in pvc tinta grigio. Al piano sottotetto l'intradosso del locale mansarda è intonacato con orditura primaria lignea a vista mentre nel locale ripostiglio la copertura è a vista (orditura principale con travi e puntoni in legno, secondaria con tavelloni di laterizio).

La porta di ingresso all'abitazione è in legno con luce superiore in vetro e di tipo blindato; gli infissi interni sono in legno e vetro, mentre gli infissi esterni sono in legno a vetro singolo, con sistema di oscuramento a persiane.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica nei locali al piano terreno e primo, nei bagni sia a piano terra che primo e nel ripostiglio al piano sottotetto mentre le scale sono in marmo quella dal piano terra al piano primo e in battuto di cemento quella dal piano primo al piano sottotetto; la mansarda ha pavimentazione in cotto.

Al piano primo lato cortile è presente un ampio terrazzo coperto con tetto piano (soletta in calcestruzzo intonacata nell'intradosso, impermeabilizzata con guaina bitumata nell'estradosso), pilastri in calcestruzzo intonacato e ringhiere in ferro e pavimentazione in piastrelle di ceramica; sottostante il terrazzo al piano terra, con corrispondenza di sagoma, è presente portico con muretti perimetrali di chiusura e varco verso il cortile, pavimentazione ceramica, pilastri in calcestruzzo intonacato, allineati a quelli del piano primo; il cortile è adibito a giardino con camminamenti in prossimità dei bassi fabbricati lato sud in battuto di cemento, così come la zona prospiciente l'abitazione e la zona d'ingresso carraio lato nord.

Sul davanti dell'abitazione, è presente una piccola copertura sul piano terra a struttura portante lignea e manto in coppi.

I bassi fabbricati sono in muratura con finitura ad intonaco, infissi in legno e/o in ferro, coperture a struttura lignea e manto in lastre ondulate di fibrocementoamianto, lattonerie in metallo; anche i camini sono in fibrocementoamianto. Nel locale ad uso tavernetta è presente un camino/forno a legna con strutture esterna in muratura in blocchi di cls. A lato del forno è presente una tettoia provvisoria a struttura metallica e lastre ondulate in metallo ad uso legnaia. Il portico lato autorimessa è parzialmente delimitato da ringhiere in ferro battuto. Il cancello carraio è in metallo di tipo automatizzato.

Le finiture interne dei rivestimenti sono in piastrelle di porcellana per i bagni e la cucina e ad intonaco per le restanti stanze, mentre le finiture esterne sono ad intonaco a tinta bianca/rosa.

A livello impiantistico, l'impianto elettrico è di tipo tradizionale, il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori posti in nicchia nei sottofinestra; in cucina/soggiorno è presente un camino a legna.

Gli immobili si presentano in buono stato manutentivo; solo nel locale mansarda sono presenti macchie di umidità ormai vecchie e asciutte dovute a infiltrazioni d'acqua dalla copertura per le quali è stato eseguito intervento di ripassatura. La copertura attualmente è correttamente mantenuta e la problematica è stata risolta. Non è stato solo eseguito intervento di tinteggiatura delle pareti.

In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile, di cui all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e s.m.i., si specifica che la parte eseguita non è soggetto IVA (persone fisiche) e che l'immobile è ad uso abitativo; ai sensi dell'art. 10 comma 8bis del D.P.R. 633/1972 e s.m.i. la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.

Dal sopralluogo in sito **risultano difformità** rispetto alle planimetrie catastali agli atti dell'Ufficio Territorio ed agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie agli atti degli archivi edilizi comunali quali **la demolizione/costruzione di tramezzature per diversa distribuzione di spazi interni al piano terra, primo e sottotetto, lo spostamento di 4 finestre al piano terra e primo in facciata lato cortile, la realizzazione di un nuovo portico a ridosso dell'autorimessa, l'ampliamento del basso fabbricato ad uso tavernetta, la realizzazione di un ricovero attrezzi in cortile; inoltre, il balcone lato cortile risulta realizzato difformemente rispetto alla autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune** (Concessione n. 236 del 13/10/1982), come riportato all'Allegato 2.4.

Non avendo riscontrato pratiche edilizie relative alle opere rilevate in difformità rispetto alle planimetrie catastali agli atti dell'Ufficio Territorio ed agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie agli atti degli archivi edilizi comunali, in particolare la Concessione n. 236 del 13/10/1982, è stata verificata la sanabilità delle opere in contraddittorio con l'ufficio tecnico del Comune di Morano sul Po.

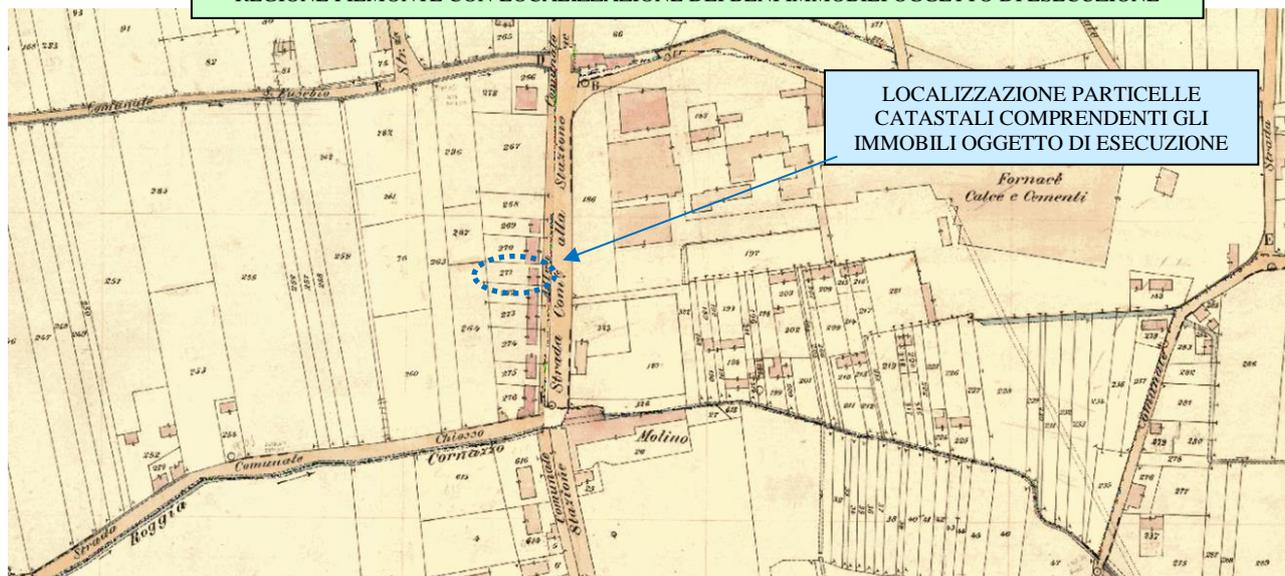
Le difformità riscontrate risultano compatibili **con le norme di PRG vigente sia al tempo della realizzazione dell'abuso che con quello vigente, nel rispetto dei parametri urbanistici indicati nelle Norme di Piano, configurandosi** quindi **come abusi edilizi sanabili**. **Risulta, quindi, necessario presentare pratica edilizia in sanatoria, Permesso di Costruire.**

**Si segnala infine che i MCA (coperture e camini di alcuni bassi fabbricati in lastre di fibrocementoamianto) non sono danneggiati e apparentemente sembrano in buono stato conservativo non risultando, quindi, attualmente pericolosi per la salute pubblica. In ragione, comunque, della loro vetustà (oltre 50 anni) e dell'impossibilità dello scrivente di una valutazione più accurata stante l'impossibilità di accesso sulle coperture si suggerisce il celere smaltimento ai sensi di legge al fine di evitare il rilascio di fibre aerodisperse nell'ambiente.**

### **3) Indicazione data inizio della costruzione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967**

Il fabbricato comprendente gli immobili oggetto di esecuzione risultava già esistente e presente nelle mappe di impianto catastale del Comune di Morano sul Po di inizio secolo, anche se con consistenza diversa (non erano presenti alcune tettoie e il fienile).

ESTRATTO MAPPA IMPIANTO STORICO CATASTALE DEL GEOPORTALE CARTOGRAFICO DELLA REGIONE PIEMONTE CON LOCALIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE



LOCALIZZAZIONE PARTICELLE CATASTALI COMPREDENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Nell'archivio edilizio del Comune di Morano sul Po sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie, riportate all'Allegato 3:

- Domanda Prot. n. 3447 del 01/12/1980 per “*Lavori di sistemazione interna*” (assenza di autorizzazione e tavole grafiche);
- Autorizzazione Prot. n. 2378 del 25/08/1980 per “*Riparazione tetto*” (assenza tavole grafiche);
- Concessione n. 236 del 13/10/1982 per “*Demolizione balcone esistente e successiva ricostruzione terrazza più grande*”;
- Autorizzazione n. 24/1990 per “*Ripasso canali di gronda e intonaco*” (assenza tavole grafiche).

L'ufficio tecnico comunale ha rilasciato copia della sola pratica di concessione n.236/1982 in quanto le altre pratiche sono state indicate come non trattandosi comunque di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria. Solamente la domanda in data 01.12.1980 relativa a lavori di sistemazione interna potrebbero aver riguardato le modifiche delle tramezzature interne ma stante la mancanza di tavole grafiche allegate, nonché dell'autorizzazione ad eseguire i lavori, non è possibile accertare che siano stati eseguiti in relazione a tale pratica edilizia.

**A tutt'oggi l'edificio non è dotato di attestato APE di certificazione energetica.**

#### **4) Indicazione della licenza/concessione edilizia per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967**

Il fabbricato comprendente gli immobili oggetto di esecuzione risultava già esistente e presente nelle mappe di impianto catastale del Comune di Morano sul Po di inizio secolo anche se con consistenza diversa come evidenziato nel precedente paragrafo. Tra le pratiche ritrovate nell'archivio edilizio comunale non risultano lavori connessi a nuove realizzazioni di fabbricati accessori (tettoie, depositi, etc..) e/o ampliamenti. Pertanto, non è possibile definire una data/periodo di realizzazione delle stesse.

Dal sopralluogo in sito risulta una difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti dell'Ufficio Territorio e degli archivi edilizi comunali **quali la realizzazione di una tettoia a lato del garage e l'ampliamento di un basso fabbricato ad uso tavernetta, la realizzazione di un ricovero attrezzi.** Non avendo riscontrato pratiche edilizie in merito è stata verificata la sanabilità delle opere in contraddittorio con l'ufficio tecnico del Comune di Morano sul Po. Le difformità riscontrate risultano compatibili **con le norme di PRG vigente sia al tempo della realizzazione dell'abuso che con quello vigente, nel rispetto dei parametri urbanistici indicati nelle Norme di Piano, configurandosi** quindi **come abusi edilizi sanabili** in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e 40, comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n.47, depositando istanza di permesso di costruire in sanatoria unitamente alla documentazione tecnica prevista dalla normativa vigente in materia (comprensiva anche di certificato di idoneità statica e di relazione idrogeologica).

Come definito con il Comune, l'autorizzazione edilizia in sanatoria comporterà il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio degli oneri di urbanizzazione e il pagamento di 2 volte il 5% di 1/3 del costo di costruzione, per un minimo di € 1.032,00, nonché dei diritti di segreteria di € 70,00 e delle spese tecniche per la predisposizione della pratica edilizia e relativa documentazione tecnica specifica, quantificabili complessivamente in € 2.500,00.

In dettaglio, quindi, l'autorizzazione in sanatoria comporta i seguenti costi:

<b>SUPERFICIE IN AMPLIAMENTO</b>	
basso fabbricato ad uso tavernetta + ricovero attrezzi	16,00 m <sup>2</sup>
tettoia	13,00 m <sup>2</sup>
<b>ALTEZZA FIGURATIVA</b>	
basso fabbricato ad uso tavernetta + ricovero attrezzi	2,30 m
<b>VOLUME IN AMPLIAMENTO</b>	
basso fabbricato ad uso tavernetta + ricovero attrezzi	16,00 m <sup>2</sup> x 2,30 m = 36,80 m <sup>3</sup>
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE</b>	<b>9,12 €/m<sup>3</sup> x 36,80 m<sup>3</sup> = 335,62 €</b>
	<b>(9,12 €/mc) [A]</b>
<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>	478,10 €/m <sup>2</sup>
<b>VALORE UNITARIO DA REGIONALE 2022 [B]</b>	
<b>COSTO DI COSTRUZIONE DA CORRISPONDERE [B] x 5% x 1/3 = [C] - basso fabbricato ad uso tavernetta + ricovero attrezzi</b>	<b>478,10 €/m<sup>2</sup> x 16,00 m<sup>2</sup> x 5% x 1/3 = 127,49 €</b>
<b>COSTO DI COSTRUZIONE DA CORRISPONDERE [B] x 5% x 1/3 = [D] - tettoia</b>	<b>478,10 €/m<sup>2</sup> x 13,00 m<sup>2</sup> x 5% x 1/3 = 103,59 €</b>
<b>SOMMANO [A + C + D]</b>	<b>566,70 €</b>
<b>IMPORTO SANZIONE 2 x [A + C + D]</b>	<b>2 x 566,73 = 1.133,40 €</b>
<b>SPESE TECNICHE (Permesso di costruire in sanatoria comprendente anche il certificato di idoneità statica e relazione idrogeologica)</b>	2.500,00 €
<b>Diritti di segreteria</b>	70,00 €
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>3.703,40 €</b>

## 5) Certificato di destinazione urbanistica

Trattandosi di beni immobili iscritti al Catasto Fabbricati, e non al Catasto Terreni, non risulta necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica.

## 6) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale

Riferendosi a quanto esposto ai paragrafi precedenti, gli immobili oggetto di esecuzione risultano identificati catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Morano sul Po al foglio 7 particella 271 sub. 1 (immobile 1), foglio 7 particella 271 sub. 2 (immobile 2). **Risulta esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.** E' stata solamente aggiornata la toponomastica in quanto il numero civico risulta errato (n.34 anziché n.38). La richiesta è stata trasmessa via PEC in data 17.02.2023 (prot. ingresso Agenzia Entrate n.20310 del 20.02.2023) ed è stata approvata in data 27.02.2023 (rif.to Ricevuta Accettazione e PEC prot. n.2216 del 27.02.2023 e visure aggiornate – Allegato 2.5).

Avendo riscontrato in sede di sopralluogo in sito opere in difformità rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Morano sul Po e stante la non corrispondenza della consistenza dei beni rilevata in sede di sopralluogo alla documentazione catastale agli atti del Catasto, **risulterà necessario provvedere a seguito della sanatoria edilizia all'aggiornamento catastale al catasto Terreni e Fabbricati con contestuale presentazione delle planimetrie aggiornate.**

Le spese tecniche per la predisposizione dell'aggiornamento catastale (n.1 pratica di PREGEO e n.1 pratica DOCFA con presentazione delle planimetrie aggiornate) sono quantificabili complessivamente in € 1.500,00 comprese spese catastali.

## 7) Verifica intestazione immobile all'atto della notifica del pignoramento

Sulla scorta della documentazione agli atti dell'Agenzia del Territorio (Catasto Terreni e Fabbricati), all'atto della notifica del pignoramento (02.08.2022), gli esecutati sono intestatari degli immobili, per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno, in forza di atto di permuta per Notaio Guerrera Gabriele del 12.04.1996 rep. 126138, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale M.to il 22.04.1996 ai nn. 1805/1425.

### 8.1) Verifica provenienza del bene immobile, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento

Dalle indagini svolte dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale M.to nonché dal certificato ipotecario speciale presente agli atti della procedura sono emerse le iscrizioni e trascrizioni relative al bene immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e **negli anni ancora precedenti al fine di definire il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, riportate all'Allegato 4.**

### 8.2) Verifica sussistenza oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli e oneri

Dalle indagini svolte dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli nonché presso gli archivi edilizi del Comune di Morano sul Po **non sussistono oneri, pesi, diritti di usufrutto,**

uso ed abitazione e non esistono formalità, vincoli, anche di carattere storico-artistico, sui beni immobili oggetto di esecuzione.

A livello urbanistico, tavola 3A “Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande”, il P.R.G. di morano sul Po classifica l’area degli immobili oggetto di esecuzione in parte “*altre aree edificate in aggregati - aree edificate di tipo B1*” quali aree edificate aventi caratteri omogenei al contesto ambientale del nucleo storico di cui all’art. 8 e 10.b delle NTA e in parte “*aree per servizio pubblici funzionali alla residenza – esistenti- a Verde*” di cui all’art. 10.f delle N.T.A.

Dal momento che il Comune di Morano sul Po risulta classificato nell’Allegato A – Classificazione sismica dei Comuni italiani – dell’Ordinanza 3274/2003, in zona 4, dovranno essere rispettati i disposti di cui al punto 5) della Circolare del P.G.R. n.1/DOP del 27 aprile 2004 (pubbl. sul BUR n. 17 del 29 aprile 2004). Il medesimo punto 5) della succitata Circolare del P.G.R. n.1/DOP del 27 aprile 2004 stabilisce altresì che l’obbligo della progettazione antisismica riguarda gli interventi di nuova edificazione individuati all’interno dell’Allegato B della D.G.R. n. 64-11402 del 23 dicembre 2003 ( la quale elenca negli Allegati A, B e C tre categorie di opere ed edifici strategici ) nonché gli edifici di competenza statale.

In relazione alla pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica, l’area è classificata come IIIb2 quali “*porzioni di territorio edificate in cui gli elementi di pericolosità geologica o di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, di carattere pubblico, a tutela del patrimonio urbanistico esistente*” e rispetto al PAI come Em quali “*aree a pericolosità media o moderata*” tra la fascia B e C, di cui all’art. 26 delle NTA.

**In relazione ai vincoli, gli immobili oggetto di esecuzione non sono soggetti a vincoli e non sono classificati come beni culturali.**

Si vedano gli estratti delle tavole di Piano e delle NTA riportati all’Allegato 5.

## 9) Determinazione del valore degli immobili pignorati

L’immobile pignorato è così costituito in termini di superficie calpestabile e commerciale:

DEFINIZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPRESIVA DEI MURI DI PROPRIETA’					
ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE [mq]		STATO MANUTENTIVO
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
Foglio 7 part. 271 sub. 1	T	ingresso	1,99	2,25	Gli 'immobili e le relative pertinenze si presentano in buone condizioni manutentive
		soggiorno/cucina	37,38	43,65	
		bagno	6,57	8,70	
		lavanderia	4,47	6,20	
		scala	4,52	5,25	
		portico	18,00	18,00	
		tettoia	13,00	13,00	
		deposito (in basso fabbricato)	9,00	10,00	
		tavernetta (in basso fabbricato)	26,75	30,00	
		ricovero attrezzi	1,10	1,50	
		cortile (interno+esterno)	351,35	351,35	

	1	scala	6,12	7,50
		bagno	4,24	5,80
		ripostiglio	7,03	9,00
		camera	18,44	22,80
		camera	13,96	15,80
		corridoio	3,81	5,10
		terrazzo	18,00	18,00
		deposito (in basso fabbricato)	9,30	10,75
	2	mansarda	38,49	45,30
		ripostiglio	11,40	14,85
<b>TOTALE IMMOBILE 1</b>			<b>604,92</b>	<b>644,80</b>
Foglio 7 part. 271 sub. 2	T	autorimessa	12,50	14,20
<b>TOTALE IMMOBILE 2</b>			<b>12,50</b>	<b>14,20</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>			<b>617,41</b>	<b>659,00</b>

da cui discende una superficie commerciale netta pari a:

ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 7 part. 271 sub. 1	T	ingresso	2,25	1	2,25
		soggiorno/cucina	43,65	1	43,65
		bagno	8,70	1	8,70
		lavanderia	6,20	1	6,20
		scala	5,25	1	5,25
		portico	18,00	0,25	4,50
		tettoia	13,00	0,25	3,25
		deposito (in basso fabbricato)	10,00	0,15	1,50
		tavernetta (in basso fabbricato)	30,00	1	30,00
		ricovero attrezzi	1,50	1	1,50
	cortile (interno+esterno)	351,35	0,1	35,14	
	1	scala	7,50	1	7,50
		bagno	5,80	1	5,80
		ripostiglio	9,00	1	9,00
		camera	22,80	1	22,80
		camera	15,80	1	15,80
		corridoio	5,10	1	5,10
		terrazzo	18,00	0,25	4,50
	deposito (in basso fabbricato)	10,75	0,15	1,61	
	2	mansarda	45,30	1	45,30
ripostiglio		14,85	0,15	2,23	
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE 1</b>					<b>261,58</b>
Foglio 7 part. 271 sub. 2	T	autorimessa	14,20	1	14,20
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILI 1, 2</b>					<b>14,20</b>

Per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento, ovvero del più probabile valore di mercato, si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativa mediante confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e di prezzi noti sul mercato locale.

Il CTU, infatti, dopo aver acquisito tutti i dati necessari presso operatori qualificati del luogo, confrontandoli con i valori del Borsino Immobiliare di Morano sul Po, ha proceduto alla stima adoperando il seguente valore medio di un metro quadrato di superficie coperta lorda, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo.

Essendo gli immobili oggetto di pignoramento nella zona periurbana, si è considerata la voce *ville e villini* variabile da 471 €/m<sup>2</sup> a 607 €/m<sup>2</sup> per l'immobile 1 e la voce *“Box auto e autorimesse”* variabile da 290 €/m<sup>2</sup> a 462 €/m<sup>2</sup> per l'immobile 2.

Per ulteriore confronto si è proceduto alla consultazione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, indicanti per la zona urbana alle voci *“abitazioni civili”* e *“box”* in condizioni normali, riferite alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare, rispettivamente un valore variabile tra 475 €/m<sup>2</sup> e 670 €/m<sup>2</sup> e tra 330 €/m<sup>2</sup> e 495 €/m<sup>2</sup>.

Essendo l'immobile in buone condizioni manutentive, si è considerato un valore di mercato di **580,00 €/m<sup>2</sup>** per l'immobile 1 e di **330 €/m<sup>2</sup>** per l'immobile 2.

Con la metodologia sopra esposta si risale alla metratura commerciale totale degli immobili nel suo insieme, determinandone quindi il seguente valore commerciale:

$$\text{Valore commerciale immobile 1: } 580,00 \text{ €/m}^2 * 261,58 \text{ m}^2 = \text{€ } 151.716,40$$

$$\text{Valore commerciale immobile 2: } 330,00 \text{ €/m}^2 * 14,20 \text{ m}^2 = \text{€ } 5.396,00$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

#### IMMOBILE 1

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato manutentivo dell'immobile ( <i>compresa presenza amianto</i> )	0,5%
Assenza di condizione di abitabilità	0%
Posizione nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2,0%
Oneri di regolarizzazione urbanistica ( <i>comprese spese tecniche per pratiche edilizia e catastale</i> ) <i>quantificati in complessivi € 1.133,40 + € 70,00 + € 2.500,00 + € 1.500,00 = € 5.102,00</i>	0,75%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0%
<b>Totale</b>	<b>3,25%</b>

#### IMMOBILE 2

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato manutentivo dell'immobile ( <i>compresa presenza amianto</i> )	0%
Assenza di condizione di abitabilità	0%
Posizione nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2,0%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0%
<b>Totale</b>	<b>2,0%</b>

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 3,25% pari ad € 4.926,31 per l'immobile 1 e del 2,0% pari ad € 107,92 per l'immobile 2, che determinano valore di mercato pari a:

A) Valore commerciale immobile 1	€ 151.716,40
A1) Adeguamenti/riduzione % immobile 1	- € 4.926,31
B) Valore commerciale immobile 2	€ 5.396,00
B1) Adeguamenti/riduzione % immobile 2	- € 107,92
TOTALE [(A)-(A1)]+[(B)-(B1)]	€ 152.078,17
Arrotondamento	- € 78,17
<b>Prezzo base netto per la vendita</b>	<b>€ 152.000,00</b>

#### 10) Formazione lotti

Come specificato al paragrafo 1, data la consistenza dei beni immobili, si ritiene opportuno creare 1 solo lotti di vendita:

ID LOTTO	ID IMMOBILE	RIF.TO CATASTALE
Lotto 1	Immobile 1 Immobile 2	Catasto Fabbricati - Foglio 7 part. 271 sub. 1 Catasto Fabbricati - Foglio 7 part. 271 sub. 2

#### 11) Stato di possesso degli immobili

I beni immobili oggetto di esecuzione non sono occupati dalla proprietà né da terzi e non sussistono contratti di affitto registrati oggi attivi (rif.to Allegato 6).

#### 12) Procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni oggetto di esecuzione non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

#### 13.1) Planimetria dell'immobile

Si riportano all'Allegato 1.2 le planimetrie degli immobili 1, 2, 3.

#### 13.2) Documentazione fotografica degli immobili

Si riporta all'Allegato 2.2 la documentazione fotografica degli immobili.

#### 14) Descrizione lotti di vendita

Unitamente al presente rapporto di stima è depositata separata e succinta descrizioni del lotto di vendita, con indicazione dello stato di occupazione, del prezzo di stima, del contesto in cui il lotto è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

#### 15) Versione perizia di stima in conformità alla direttiva in materia di privacy

Unitamente alla presente è depositata 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), 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) Check List dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c.**

La Check List dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c. è stata depositata in modalità telematica in data 09.01.2023.

Tanto doveva il sottoscritto per incarico conferitogli.

Vercelli, li 01.03.2023



Il perito  
Dott. Ing. Chiara Maffei