

TRIBUNALE di VERCELLI
(Giudice Dottor Edoardo Gaspari)
Causa Civile n. 1855/2023 R.G.
(Esecuzione Immobiliare 26/2019)

Contro

PREMESSE

A seguito di verbale di nomina in data 29.2.2024 dell'Ill.mo Giudice Dott. EDOARDO GASPARI lo scrivente geometra MASSIMO GALLINA LEPORATI, libero professionista, iscritto al Collegio dei Geometri di Casale Monferrato al n. 410, con studio in Casale Monferrato (AL), corso Indipendenza 24, l'incarico veniva accettato a seguito di giuramento telematico depositato in data 7.3.2024.

Nel verbale di causa il signor Giudice incaricava lo scrivente di integrare la propria relazione di stima degli immobili oggetto di divisione alla quota del dividendo non esecutato Barison Giovanni.

Si richiama la relazione di stima dello scrivente datata 30.10.2021 in riferimento alla Esecuzione Immobiliare 26/2019.

Documentazione ex art. 567

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, il documento è stato redatto dal notaio Giuseppe Brunelli di Perugia.

In data 18.12.2023 in seno alla presente vertenza, è stata depositata altra certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatta dal notaio Niccolò Tiecco di Perugia.

Come risulta dalle visure ipotecarie allegate alla presente, ad oggi non compare ancora la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità di cui alla sentenza del Tribunale di Vercelli del 12.6.2023 (RG 166/2023).



Le visure ipotecarie in capo a [redacted] sono riferite al periodo 1.3.2019 al 28.3.2024, in aggiornamento a quanto già indicato nella relazione di stima di cui all'esecuzione [redacted] 26/2019.

Le visure ipotecarie in capo a [redacted] sono riferite al periodo 1.9.1988 al 28.3.2024.

I proprietari dell'immobile, in data successiva alla predisposizione del certificato notarile redatto dal notaio Giuseppe Brunelli, ovvero in data 14.4.2021 (prot. n. AL0027808 del 13.4.2021) hanno presentato variazione catastale per la divisione del fabbricato abitativo in due unità, i nuovi dati catastali sono più avanti indicati. Dell'operazione catastale sopraccitata il custode avvocato Pietro Caire e lo scrivente perito non sono stati informati dagli esecutati.

I proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare, trascritto contro [redacted] e ancora attualmente sono i signori:

[redacted] per la quota di 1/3

[redacted] per la quota di 1/3

[redacted] per la quota di 1/3

Immobile da valutare

a) fabbricato

Ubicazione fabbricato: comune di Alfiano Natta vicolo dello Sport n. 6 (alcune delle unità immobiliari riportano erroneamente il civico 9).

Dati catastali:

F. 14 n.414 sub. 2 vicolo dello Sport n. 9 p. T categoria C/6 cl. U mq. 16 superficie catastale 18 mq. rendita € 38,84

F. 14 n.414 sub. 3 vicolo dello Sport n. 6 p. T categoria A/3 cl. U vani 3,5 superficie catastale 79 mq. rendita € 162,68

F. 14 n.414 sub. 4 vicolo dello Sport n. 6/A p. T-1-2 categoria A/3 cl. U vani 3 superficie catastale 65 mq. rendita € 139,44

F. 14 n.414 sub. 5 vicolo dello Sport n. 9 p. S1 categoria C/2 cl. U mq. 10 superficie catastale 13 mq. rendita € 14,98



A catasto terreni, le unità immobiliari sopradescritte, sono entro stanti alla particella F. 14 n. 414 ente urbano di are 2,40.

Si ritiene che le unità immobiliari pignorate, di fatto costituenti unico fabbricato con box accessorio, debbano essere vendute in unico lotto, l'eventuale frazionamento ne sminuirebbe il valore in maniera considerevole.

b) terreno

Ubicazione terreno: comune di Alfiano Natta in prossimità della Strada Provinciale 13 per Villadeati

F. 14 n. 483 seminativo classe 2 are 13,40 Reddito dominicale € 7,96 reddito agrario € 8,30

Si ritiene che il terreno agricolo pignorato, tenuto conto della sua limitata superficie debba essere venduto in unico lotto.

Confini

La particella F. 14 n. 414 (fabbricato) confina con la strada comunale (vicolo dello Sport) e con le particelle F. 14 n. 535, 412, 618, 676 e 418.

La particella F. 14 n. 483 (terreno agricolo) confina con le particelle F. 14 n. 482, 466, 484 e 490.

a1) fabbricato

Caratteristiche sommarie del fabbricato

L'immobile è ubicato nella frazione Cardona di Alfiano Natta con urbanizzazione primaria e secondaria presenti, scomodo ad ogni tipo di servizio (negozi, posta, banca, bar, ecc.), ubicati nel centro abitato di Alfiano Natta da cui dista circa un chilometro.

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Asti da cui l'immobile dista circa diciannove chilometri, il casello autostradale di Asti Ovest dista diciannove chilometri.

L'immobile si presenta in un normale stato di agibilità, di fatto, pur essendo diviso in quattro unità immobiliari il fabbricato è costituito da una abitazione con fabbricato accessorio uso box auto e cantina, il tutto entro stante ad una piccola area pertinenziale adibita a cortile, l'aspetto architettonico è confuso in quanto sono intervenute opere di finitura che esulano dalle linee architettoniche del luogo.



Il fabbricato abitativo, di fatto formato dalle unità immobiliari F. 14 n. 414 sub. 3 e sub. 4 è costituito da:

- al P.T. ingresso, soggiorno, cucina, wc, cantina e locale ripostiglio posto ad una quota superiore sensibilmente superiore, scala di collegamento con il primo piano;
- al 1° P. tre camere da letto, disimpegno, wc, veranda e balcone;
- in corpo staccato accessorio a P.T. locale autorimessa (F. 14 n. 414 sub. 2) con sottostante cantina (F. 14 n. 414 sub. 5).

Data della costruzione: il complesso immobiliare oggetto di stima, costituito dalle tre unità immobiliari sopra descritte, è stato costruito anteriormente il 2 settembre 1967.

Il corpo di fabbricato accessorio è stato costruito nel 2003.

Regime condominiale

Il complesso immobiliare oggetto di pignoramento, non fa parte di alcun condominio

Caratteristiche generali costruttive

Struttura in elevazione: in muratura portante.

Solai e orizzontamenti: in muratura e in c.a. e laterizi

Muri divisorii interni: in muratura laterizia.

Tetto: in legno con manto di copertura in tegole in cotto (coppi)

Serramenti esterni: in legno e in acciaio con vetri.

Serramenti interni: in legno tamburato

Facciate esterne: tinteggiatura colori vari e piastrelle klinker

Pareti e soffitti interni: intonacati la civile con tinteggiatura.

Parapetti esterni del balcone: in ferro a bacchette verticali.

Pavimenti interni e rivestimenti: pavimenti in ceramica e battuto di cls.

Impianti: impianto di riscaldamento, impianto elettrico, impianto acqua sanitaria, impianto antenna tv.

Stato di manutenzione: le unità immobiliare pignorate sono in scadente stato manutentivo.

L'abitazione non è dotata di attestato di certificazione energetica.

b1) terreno

L'appezzamento di terreno F. 14 n. 483 è di natura agricola e risulta essere coltivato a



seminativo.

Trasferimento soggetto a IVA

Essendo la proprietà in capo a due persone fisiche il trasferimento non sarà soggetto a IVA.

Situazione catastale

La posizione di catasto presente agli atti non è regolare, le planimetrie del fabbricato abitativo presentano inesattezze, in particolare:

il locale di deposito, posto sul retro del fabbricato, non è indicato (sempre che sia sanabile);

la veranda del primo piano è chiusa da vetri, la planimetria non lo attesta;

al primo piano non esiste locale cucina;

la mappa di catasto terreni non illustra l'esatta sagoma del fabbricato, infatti non è indicato il locale deposito di cui sopra.

Sarà necessario provvedere all'aggiornamento.

Il perito stimatore scrivente ritiene che detto adempimento debba essere eventualmente eseguito successivamente il rilascio dell'autorizzazione a sanatoria (D.P.R. 380/2001) e a suo completamento (vedasi capitolo conformità urbanistica).

Il costo delle pratiche di aggiornamento catastale è stimabile complessivamente in € 1200,00 comprensiva di Cassa Geometri, IVA e diritti di catasto.

Posizione urbanistica

L'immobile abitativo è individuato nel P.R.G.C. del comune di Alfiano Natta, in Area di tipo A3 residenziale di conservazione (vedasi scheda allegata).

Il terreno agricolo è individuato nel P.R.G.C. del comune di Alfiano Natta in zona agricola di tipo E, vedasi il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal comune di Alfiano Natta, in allegato.

Conformità urbanistica

Il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente il 1.9.1967.

Dal sopralluogo effettuato presso l'ufficio tecnico edilizia privata del comune di Alfiano Natta sono state rintracciate n. 2 pratiche edilizie riguardanti il fabbricato in oggetto, nel



dettaglio:

Autorizzazione Edilizia n. 26 del 28.12.1992 per installazione di veranda mobile.

Concessione Edilizia n. 1 del 24.3.2003 per costruzione fabbricato uso box con sottostante cantina.

E' necessario, per l'ottenimento della conformità urbanistica, procedere alla richiesta di sanatoria:

- per l'avvenuta creazione di locale uso ripostiglio posto sul retro del fabbricato in luogo ad un esistente porticato, si precisa che tale sanatoria è subordinata al benessere di tale intervento da parte delle proprietà confinanti;
- per la suddivisione del fabbricato in due unità immobiliari abitative.

Il costo delle sanatorie è stimabile in € 5000,00 comprendente oneri concessori, spese tecniche, diritti comunali, Cassa Geometri e IVA su spese tecniche. Nell'ipotesi il locale ripostiglio non fosse sanabile si dovrà procedere alla sua demolizione il cui costo è equiparabile al costo di sanatoria.

Formazione dei lotti

Con riferimento a quanto richiesto dal G.E. in quesito, ritiene il perito scrivente che la vendita del compendio immobiliare pignorato debba avvenire in due lotti distinti.

Lotto primo: costituito dal fabbricato di abitazione e pertinenze F. 14 n. 414 sub. 2, sub. 3, sub 4 e sub.5.

Lotto due: costituito dal terreno agricolo F. 14 n 483.

Utilizzo degli immobili con provenienza

Al momento del sopralluogo il compendio immobiliare adibito ad abitazione, oggetto di stima, era occupato dagli esecutati signori [REDACTED]

Gli esecutati mi riferiscono, che il terreno agricolo viene utilizzato a titolo gratuito da certo [REDACTED].

Alla data di trascrizione del pignoramento i signori [REDACTED] e [REDACTED] erano proprietari e lo sono ancora attualmente del fabbricato pignorato, per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di successione in morte di [REDACTED] deceduto il 30.5.2015 presentata in data 19.10.2015 al numero 684/9990, trascritta all'Agenzia del



Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato in data 20.11.2015 ai nn. 5040/3719.

A [redacted] il fabbricato è pervenuto per la quota di 1/5 a seguito sentenza di usucapione del Tribunale di Casale Monferrato in data 6.11.1991 rep. 252 trascritta all'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato in data 5.12.1991 ai nn. 6094/4568; per la quota di 4/5 a seguito rogito di compravendita notaio Varvello in data 18.9.1960 trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato il 13.10.1960 ai nn. 4736/1361/3778.

In riferimento al terreno agricolo F. 14 n. 483, alla data di trascrizione del pignoramento, [redacted] (esecutato), [redacted] (esecutato) e [redacted] erano e sono proprietari di tale appezzamento di terreno per la quota di 1/3 ciascuno in forza di successione in morte di [redacted] deceduto il 30.5.2015, presentata in data 11.1.2017 al numero 16/9990, trascritta all'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato in data 1.3.2017 ai nn. 913/718.

A [redacted] il terreno è pervenuto in seguito a rogito di compravendita notaio Martinotti in data 1.6.1969 trascritto alla Conservatoria dei registri Immobiliari di Casale Monferrato il 27.6.1969 ai nn. 3093/1652/2442.

Vincoli a carico dell'acquirente

A carico dell'immobile non risultano esserci servitù e vincoli evidenti, anche come desunto dalla documentazione ipo-catastale allegata alla vertenza.

Le unità immobiliari e il terreno sono nella godibilità dei due proprietari esecutati.

Formalità pregiudizievoli da cancellare

- 1) Trascrizione nn. 1573/1237 del 20.3.2019

Verbale di Pignoramento emesso dal Tribunale di Novara in data 30.1.2019 rep. n. 169

A favore [redacted]

Contro [redacted] in ragione di 1/3 ciascuno.

Si precisa che la rimanente quota di proprietà degli immobili in capo al comproprietario signor [redacted] pari ad 1/3, non è soggetta ad alcuna formalità pregiudizievole.



Valutazione e stima degli immobili

Fonti di informazione:

Agenzia delle Entrate - Territorio di Alessandria O.M.I., Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato, Ufficio Tecnico Comunale, listino immobiliare Camera di Commercio, operatori del settore immobiliare ed edilizio della zona.

Il procedimento di stima adottato è quello definito sintetico-comparativo, basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

In considerazione: del grave momento di crisi del settore immobiliare, delle caratteristiche costruttive dei fabbricati e delle unità in particolare, delle condizioni di manutenzione delle unità, della loro finiture, delle loro dimensioni, del contesto in cui si trovano, delle dimensioni dell'area pertinenziale, dalle informazioni assunte circa i prezzi di compravendita di immobili aventi analoghe caratteristiche, adottando l'accennato metodo di stima di tipo sintetico comparativo, si valuta il seguente valore.

Lotto 1 abitazione e accessori F. 14 n. 414 sub 2, sub. 3, sub. 4 e sub. 5

PT + 1P mq. 145x100%= mq 145 x € 400,00 =	€ 58.000,00
balcone e veranda mq. 10,20 x 25%= mq. 7,35 x € 400,00=	€ 2940,00
ripostiglio mq. 21 X 35%= mq. 4,20 x € 400,00=	€ 1680,00
cantina mq. 13 x 20% = mq. 2,60 x € 400,00 =	€ 1040,00
<u>box auto a corpo</u>	<u>€ 5000,00</u>
Totale complessivo	€ 68.660,00

Lotto 1

Soggetto a esecuzione	
€ 68.660,00 x 2/3 =	€ 45.773,33
Non soggetto ad esecuzione	
€ 68.660,00 x 1/3	<u>€ 22.886,67</u>
	€ 68.660,00

Oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale	
Sanatoria edilizia e onorari (o demolizione)	€ 5.000,00
Aggiornamento catastale	<u>€ 1.200,00</u>
Totale al netto degli oneri	€ 62.460,00

Valore di 1/3 del lotto uno di proprietà al netto degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale € 20.820,00

Lotto 2 terreno agricolo F. 14 n. 483

mq. 1340 x € 1,00 = € 1340,00



Soggetto a esecuzione		
€ 1.340,00 x 2/3		€ 893,33
Non soggetto ad esecuzione		
€ 1.340,00 x 1/3		€ 446,67
		€ 1.340,00

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto al mandato ricevuto dal Tribunale di Vercelli.

In fede.

Casale Monferrato li 29 marzo 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

geometra Massimo Gallina

Allegati:

- 1 Ispezione ipotecaria al 28.3.2024

