

TRIBUNALE DI VERCELLI

PROCEDIMENTO CIVILE n°312/2020 R.G.

(endoesecutivo - e.i. 33/2018);

SOIMAR GROUP S.p.A.

Contro

G.E. Dott.ssa Maria Elena Ballarini

Esperto nominato in sostituzione: Geom. Riccardo Fumagalli

Lo scrivente Geom. Riccardo Fumagalli, iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli al n°198 cat. Edilizia ed Albo del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vercelli con il n°1646, con studio a Vercelli in Via G. Ferrari n.10, riceveva mandato (in sostituzione del precedente c.t.u.) mediante provvedimento del G.I. Dott.ssa Maria Elena Ballarini in data 23.8.2021; nel provvedimento era richiamato il quesito peritale contenuto nel verbale di udienza del 13.5.2021 che testualmente recita:

"provveda a depositare perizia di stima aggiornata tenuto conto del quesito già assegnato in sede esecutiva da integrarsi con la documentazione depositata nell'ambito del presente giudizio".

Premesso:

- che essendo necessario per lo scrivente poter



accedere/visionare il fascicolo di esecuzione, depositava apposita istanza;

- che con provvedimento del 17.9.2021 il G.I. disponeva l'acquisizione del fascicolo di esecuzione, da parte della Cancelleria Civile;

- che il fascicolo di esecuzione non risulta acquisito dalla cancellaria (anche allo stato attuale);

- che lo scrivente, dovendo in ogni caso provvedere all'evasione del mandato ed atteso il decorso dei termini, provvedeva ad attivarsi presso il Custode nominato Avv. Coccarello che, prontamente, trasmetteva quanto nella sua disponibilità, ovvero copia della relazione del precedente c.t.u.;

ciò premesso, sulla scorta della documentazione ricevuta e di quella agli atti del fascicolo nella procedura civile di divisione endoesecutiva, relazione quanto segue.

* * * * *

"dispone che il c.t.u.....provveda a depositare perizia di stima aggiornata...."

La relazione peritale redatta nell'ambito per procedimento esecutivo immobiliare n°33/2018 RGE, risulta datata 01/10/2018.

L'aggiornamento di perizia richiesto, preceduto dal necessario sopralluogo, dovrà ovviamente tenere nella giusta considerazione sia il naturale decorso temporale che le



mutate condizioni di mercato intervenute dalla data di stesura della citata relazione fino ad oggi (fine 2018 – inizio 2022).

Premessa:

in linea generale analizzando il mercato immobiliare nel periodo in oggetto ed incrociando le informazioni reperite si osserva il perdurare di una situazione di crisi congiunturale ed una situazione economica molto sfavorevole che interessa, oggi più che mai, il mercato immobiliare nazionale e locale, incidendo notevolmente sul valore degli immobili, specie se collocati in contesti ove gli scambi sono scarsi. Come noto ormai anche a chi non è operatore di settore, il particolare periodo nel quale è collocata la valutazione è certamente tra i più complessi e limitativi, l'incertezza è molto marcata, e le previsioni più ottimistiche (e immotivate) annunciate dagli analisti quasi sempre vengono poi sconfessate a conclusione delle reali trattative sul breve periodo.

Dalle fonti statistiche più accreditate, la tenue ripresa del numero delle compravendite dello scorso anno non è allineata di pari passo alla ripresa dei prezzi di scambio che, sebbene di segno costante o leggermente positivo, non hanno recuperato le perdite dei precedenti periodi. Ciò è dovuto al combinato disposto tra l'incertezza del periodo da un lato, il lungo periodo emergenziale/sanitario (ancora in atto), ed infine la recente situazione geopolitica che induce



alla massima cautela da parte degli investitori poco propensi ad immobilizzare i loro risparmi o patrimoni. Aggiungasi inoltre che, si sta assistendo ad una risalita dei tassi per accesso al credito mutuatario ed i requisiti pretesi dagli istituti per potervi accedere sono molto stringenti e cavillosi con conseguente abbandono di una parte delle trattative in atto.

Tutto ciò premesso, lo scrivente ritiene che i valori di stima predisposti nell'ambito della perizia di esecuzione possano essere aggiornati nella seguente misura.

Aggiornamento valori

*(*riferimento ai lotti indicati in perizia)*

Lotto 1 – bene 1

Comune di Sostegno, foglio n°11, particella n°178, subalterno n°2

Stima ottobre 2018: € 6.598,70

Aggiornamento valore intero : € 6.598,70 – 10% = € 5.938,83

Quota in esecuzione: € 1.979,61

Lotto 2 – bene 2

Comune di Sostegno, foglio n°9, particella n°862, subalterno n°5

Stima ottobre 2018: € 76.456,74

Aggiornamento valore intero : € 76.456,74 – 10% = € 68.811,07

Quota in esecuzione: € 22.937,02

Lotto 2 – bene 3

Comune di Sostegno, foglio n°9, particella n°862, subalterno



n°4

Stima ottobre 2018: € 7.797,60

Aggiornamento valore intero : € 6.598,70 – 10% = € 7.017,84

Quota in esecuzione: € 2.339,28

Lotto 3 – bene 4

Comune di Sostegno, foglio n°18, particella n°545

Stima ottobre 2018: € 4.979,90

Aggiornamento valore intero : € 4.949,90 – 10% = € 4.481,91

Quota in esecuzione: € 1.493,97

* * * * *

DIVISIBILITÀ COMPENDIO IMMOBILIARE IN ESECUZIONE

Dall'esame dei luoghi e della relazione redatta dal precedente professionista, risulta che il compendio in esecuzione è costituito da una ex cantina, una rimessa, un'abitazione ed un deposito esterno al centro abitato. Dalla documentazione catastale reperita, dal sopralluogo effettuato e dall'aggiornamento di stima eseguito, non risultano unità immobiliari il cui singolo valore sia esattamente pari alle quote di titolarità e pertanto non è possibile operare la materiale separazione di porzioni di pari valore o comunque riconducibile a conguagli contenuti e ragionevoli.

Le unità immobiliari non risultano nemmeno comodamente divisibili in natura senza che ciò crei pregiudizio per le derivate che, in tal caso vedrebbero svuotarsi quasi completamente l'interesse di mercato ed il



loro già esiguo valore.

**“...da integrarsi con la documentazione depositata
nell'ambito del presente giudizio”...**

*(documentazione ipocatastale depositata da parte attrice in
data 01.04.2021)*

Si da atto che per parte attrice Soimar Group s.p.a. il legale
Avv. Enrico Bracco, unitamente alla memoria di integrazione
del contraddittorio del 10.02.2020, ha depositato anche:

- Rogito notaio Auteri 19/12/2019 consistente in accettazione
espressa di eredità da parte del sig. [redacted] in morte
del padre Sig. F [redacted];

- nota di trascrizione dell'accettazione di cui sopra, trascritta
a Biella in data 24.12.2019 ai numeri 10549RG e 8442RP;

- Rogito Notaio Auteri 19/12/2019 consistente in accettazione
espressa di eredità da parte del sig. [redacted] o in morte
della sig.ra [redacted];

- nota di trascrizione dell'accettazione di cui sopra, trascritta
a Biella in data 24.12.2019 ai numeri 10552RG e 8445RP;

- nota di trascrizione dell'accettazione di cui sopra, trascritta
a Vercelli in data 24.12.2019 ai numeri 10002RG e 7854RP.

Ancora in seguito, il Legale Avv. Scola, depositava in allegato
a memoria ex art. 183 (01.04.2021) le ispezioni in capo ai
comproprietari (esecutato e non) decorrenti dal 01.01.2018.

In ordine alle provenienze risalenti, si richiama il contenuto
della relazione di esecuzione alle pagg.12 e 27 dalle quali
emerge l'impossibilità di derivare dati ed informazioni di



provenienza certe che siano anteriori alle successioni.

Aggiornamento formalità

Ai fini dell'aggiornamento delle formalità lo scrivente ha proceduto accedendo alla Conservatoria RR.II. di Biella per l'estrazione dell'elenco formalità, (*che si allegano in copia per una puntuale verifica), in capo al debitore esecutato ed ai comproprietari così come identificati in atti.

Dall'esame dei citati elenchi emerge:

- quanto al debitore esecutato Sig. _____ non risultano ulteriori trascrizioni/iscrizioni successive alla data di stesura della relazione di esecuzione fatta eccezione per la domanda di divisione giudiziale trascritta a favore/contro in data 26/01/2021 – 596RP e 700RG (*vedi elenco formalità allegato);
- quanto alla comproprietaria Sig.ra _____ non risultano trascrizioni/iscrizioni ulteriori o differenti da quelle riportate nella relazione di esecuzione fatta eccezione per la domanda di divisione giudiziale trascritta a favore/contro in data 26/01/2021 – 596RP e 700RG (*vedi elenco formalità allegato);
- quanto al comproprietario Sig.ra _____ non risultano trascrizioni/iscrizioni ulteriori o differenti da quelle riportate nella relazione di esecuzione fatta eccezione per la domanda di divisione giudiziale trascritta a favore/contro in



data 26/01/2021 – 596RP e 700RG (*vedi elenco formalità allegato).

PROVENIENZE

Dall'esame della relazione di esecuzione, unitamente a quella depositata a corredo nonché di quella successiva risulta che, in precedenza, le unità immobiliari in esecuzione fossero in piena proprietà per la quota di 1/1 al sig. **FRANCESCO** **FRANCESCO** (padre degli attuali comproprietari);

- con successione di **FRANCESCO** **FRANCESCO** deceduto il 23.01.2013, (denuncia di successione trascritta il 31.03.2014 ai nn. 2495/1892), la proprietà del de cuius passò per le rispettive quote secondo legge, alla moglie **FRANCESCO** **FRANCESCO** ed ai tre figli **FRANCESCO** **FRANCESCO** (esecutato), **FRANCESCO** **FRANCESCO** (comproprietari);

- con successione di **FRANCESCO** **FRANCESCO** e deceduta il 21.01.2016, (denuncia di successione trascritta il 05.04.2017 ai n. 2517/1911), anche la quota di proprietà della madre, passò per le rispettive quote secondo legge ai tre figli **FRANCESCO** **FRANCESCO** (esecutato), **FRANCESCO** **FRANCESCO** (comproprietari) che divennero proprietari pro quota indivisa di 1/3 ciascuno; il tutto come attualmente risulta dalla visure storiche aggiornate al 13.04.2022 prodotte in allegato alla presente relazione.

La provenienza per titoli risulta già indicata nella relazione di esecuzione in atti.



Si precisa che, quanto a le successioni in morte del padre e della madre risultano accettate espressamente con due atti Notaio Autieri in data 19.12.2019 (depositati in atti nella divisione); quella riferentesi al padre trascritta a Biella in data 24.12.2019 ai numeri 10549RG e 8442RP, mentre quella riferentesi alla madre trascritta sia a Biella in data 24.12.2019 ai numeri 10552RG e 8445RP che a Vercelli in data 24.12.2019 ai numeri 10002RG e 7854RP.

Dalle ricerche di aggiornamento effettuate dallo scrivente (elenco formalità Conservatoria RR.II. in data 12.04.2022 - *vedi allegati) non risulta accettazione eredità da parte dei comproprietari

NOTE INTEGRATIVE DEL C.T.U.

Avendo effettuato il sopralluogo presso le unità immobiliari, lo scrivente ritiene corretto evidenziare per completezza alcune perplessità sorte in relazione allo stato dei luoghi raffrontato sia al contenuto della relazione di esecuzione immobiliare redatta da altro professionista, che alla documentazione edilizia prodotta dallo stesso in allegato alla propria relazione.

Quanto all'u.i. foglio n°9 particella n°862 subalterno n°5 si osserva:

- la relazione di esecuzione indica genericamente la costruzione come antecedente al 1/9/1967 senza nulla



precisare in ordine alla conformità (la data 1.9.'67 afferisce alla commerciabilità e non alla conformità);

- la concessione n.24/95 13.03.1995 rilasciata per la realizzazione della rimessa, (ed allegata alla relazione di esecuzione) contiene vari elaborati grafici rappresentativi dello stato di fatto rappresentato anche per tutti i piani dell'abitazione;

- la planimetria catastale dell'abitazione risulta presentata il 27/09/2001 quindi successivamente alla concessione di cui sopra;

- da raffronto tra la planimetria catastale (piano terreno), lo stato dei luoghi e la corrispondente planimetria allegata alla concessione, emergono difformità distributive interne che, sulla scorta della documentazione allegata all'esecuzione risultano realizzate successivamente alla concessione n.24/95 ma non risultano essere state autorizzate mediante idoneo titolo abilitativo (nulla risulta in merito tra gli allegati alla perizia di esecuzione).

Quanto all'u.i. foglio n°18 particella n°545:

- la relazione di esecuzione indica che la costruzione è regolare, che risulta realizzata con concessione edilizia n.47/95 del 6.11.1995 e che esiste corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e il progetto allegato alla Concessione Edilizia, fatta eccezione per la posizione di un'apertura perimetrale giudicata tuttavia ininfluente ai fini della



consistenza dell'immobile e, di conseguenza, del suo valore.

Lo scrivente precisa che:

- la concessione edilizia citata ed allegata alla relazione di esecuzione (e fornita in copia dal custode allo scrivente), contiene la planimetria progettuale del deposito attrezzi con misure di ingombro perimetrale pari a mt 5.50 x mt 4.50.

- durante il sopralluogo effettuato alla presenza della sig.ra sono state rilevate misure di ingombro perimetrale pari a mt 5.06 x mt 5.07 pertanto non vi è corrispondenza e l'immobile non risulta conforme a quanto autorizzato dal titolo edilizio.

La planimetria catastale e la mappa c.t. seguono di conseguenza per lo stesso motivo e pertanto parimenti difformi.

* * * * *

Tanto rassegna lo scrivente ad evasione della richiesta integrativa restando in ogni caso a disposizione per ogni eventuale chiarimento si rendesse necessario.

Vercelli, 13.04.2022

L'esperto nominato:

Geom. Riccardo Fumagalli

(firmato digitalmente)

Allegati:

1) verbale di sopralluogo



2) elenco sintetico formalità in capo a:

l 12.04.2022;

– agg. al 12.04.2022;

– agg. al 12.04.2022;

3) planimetrie c.f.;

4) visure storiche catastali aggiornate al 13.04.2022;

5) documentazione fotografica redatta il 05.11.2021

