

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 128/2022 R.G.E.

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

CONTRO



Perizia di stima
Alloggio di civile abitazione sito in
Vercelli Piazza Lazio n. 11

G.E. DOTT. EDOARDO GASPARI

PERITO: GEOM. ROBERTO MARTINELLI-
VIA DANTE N.66 -13100 VERCELLI

VERCELLI, 27 novembre 2023

le operazioni di sopralluogo ;

- Che il sottoscritto perito effettuava quindi rilievi e misurazioni dell'alloggio e della cantina al piano interrato, scattando numerose fotografie degli interni , accertandone lo stato di manutenzione e di conservazione;
- Che il sottoscritto perito effettuava le indagini necessarie all'espletamento del mandato presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Vercelli, nonché presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Vercelli e presso l'A.d.E. Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli;
- Che copia della presente relazione peritale sarà inviata ai debitori.

Tutto ciò premesso

il sottoscritto perito relaziona quanto segue:

1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI

Documentazione ex art. 567 co. II c.p.c.: **certificato notarile;**

- Avviso ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.: **non necessario in quanto il creditore iscritto risulta essere il procedente ;**

- Avvisi ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.: **entrambi i comproprietari sono soggetti ad esecuzione immobiliare ;**

-La vendita dell'immobile **:non è soggetta ad IVA**

- limiti del pignoramento: **l'intera proprietà ;**

2. DIVISIBILITÀ

Tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile si costituisce un unico **LOTTO .**

Le facciate sono rivestite in parte in piastrelle di klinker color testa di moro dell'epoca e in parte tinteggiate.

Il condominio è dotato di impianto centralizzato con caldaia a condensazione a gas metano .

L'immobile si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e di conservazione .

Si precisa che il corpo di fabbrica del condominio Topazio 2[^] si trova all'interno del cortile con ingresso carraio e pedonale da Piazza Lazio 11.

6. DESCRIZIONE INTERNA DELL'ALLOGGIO

L'alloggio è posto al 2[^] piano ed è composto dai seguenti vani e accessori: ampio ingresso , cucina abitabile, soggiorno/pranzo, disimpegno, camera letto matrimoniale, 2[^] camera letto , bagno con vasca -lavabo-tazza e bidet, piccolo ripostiglio ; ampio balcone su facciata principale e balcone sul lato posteriore. I pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica del bagno risalgono agli anni '90 ; i pavimenti sono in monocottura ad eccezione della camera letto matrimoniale ove è stato posato il parquet in legno del tipo a"scacchiera"(in pessime condizioni) .

Avvolgibili in PVC e serramenti interni in alluminio anodizzato color bianco di vecchia fattura ,con doppi vetri .

Le porte interne in legno con specchiature in vetro di tipo economico ; portoncino ingresso in legno.

L'altezza netta dei locali è di mt. 3,00

Sufficiente lo stato di manutenzione e di conservazione.

Impianti: L'unità immobiliare è dotata di impianto di acqua potabile, impianto elettrico, impianto di riscaldamento condominiale come

precedentemente descritto e sono installati nei termosifoni in ghisa , i ripartitori e valvole termostatiche per il calcolo a consumo; impianto telefonico, citofonico, impianto fognario, impianto TV.

L'alloggio è sprovvisto dei certificati relativi all' impianto elettrico , idro-termo-sanitario- e gas metano di conformità ex D.M. 37/2008 modificato dal D.Dirett.Ministero dello Sviluppo Economico del 19.5.2010.

* * * * *

Superficie commerciale: l'alloggio ha una superficie lorda pari a c.a. mq.100,00 compreso le superfici ponderate di cantina (coeff.0,20) e balconi (coeff. 0,25).

7. STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare risulta occupata dal debitore [REDACTED] e dalla moglie [REDACTED]

8. PROVENIENZA -

8.1- La quota di ¼ pervenne a [REDACTED] n. Vercelli il 23.12.1965 in forza di successione in morte di [REDACTED] n. Caresana(VC) il 23.05.1936 e deceduto a Vercelli il 27.05.2015(prop.per ½) -Non si rileva alcuna dichiarazione di successione-

Si rileva **atto giudiziario di Acquisto di Eredità senza accettazione** del Tribunale Ordinario di Vercelli del 5 giugno 2023 rep.n.664/2023 e trascritto a Vercelli in data 6 luglio 2023 al n.5756/4708 a favore di [REDACTED] n. San Germano V.se (VC) il 16.11.1940 per i diritti pari ad ¼ di piena proprietà e [REDACTED] n. Vercelli il 23.12.1965 per i diritti pari ad ¼ di piena proprietà dell'immobili di ui al C.U. fg. 74 n.891 sub.9 e contro [REDACTED]

8.2 A [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno di

piena proprietà l'immobile di cui alla procedura è pervenuto in forza di atto compravendita del 09.09.1966 dal Notaio [REDACTED] rep. n. 35944/21411 nota di trascrizione in Vercelli in data 05.10.1966 ai nn. 6201/3751 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà

9-Pignoramento immobiliare

Tribunale di Vercelli in data 23.10.2022 rep.2211 - trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 28.10.2022 al n.gen.9391 part.7414 – C.U. alloggio di cui al fg.74 mapp. n.891 sub.9 a favore di AMCO-Asset-Management Company spa con sede in Napoli C.F. 05828330638 contro [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$.

OSSERVAZIONI : *Il custode dei beni Avv. Lucia Groppi con nota depositata presso la Cancelleria delle Esecuzioni in data 3.11.2023 segnalava che nella nota di trascrizione del pignoramento erano state erroneamente indicate dal creditore procedente le quote di proprietà dell'immobile pignorato come segue : [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per $\frac{1}{2}$ anziché correttamente $\frac{1}{4}$ in capo [REDACTED] e $\frac{3}{4}$ in capo ad [REDACTED], quote derivanti dalla morte di [REDACTED] prop. per 1/2.*

L'Ill.mo G.E. quindi con provvedimento in data 22.11.2023 ha disposto che il creditore procedente entro il 22.12.2023 provveda a rettificare la nota di trascrizione del pignoramento con indicazione delle esatte quote di proprietà dei debitori eseguiti.

Si rileva inoltre che nel certificato notarile viene riportata inizialmente in capo a [REDACTED] la quota di proprietà per $\frac{1}{2}$ per successione in morte di [REDACTED] e nelle righe sottostanti a seguito Acquisto di eredità senza

accettazione (Tribunale di Vercelli del 5.6.2023 rep.664/2023) veniva riportata esattamente la quota di proprietà in capo a [REDACTED] per ¼ e [REDACTED] per ¼.

10.ISCRIZIONI

10.1 Nota n. 7141/863 del 23.09.2016 Ipoteca Giudiziaria Decreto Ingiuntivo Tribunale di Treviso in data 12.07.2016 rep.n.2844 per capitale di €.110.955,86 oltre interessi e spese per una somma complessiva di €. 65.000,00 a favore di Veneto Banca spa con sede in Montebelluna (TV) C.f. 00208740266 contro [REDACTED] n. Vercelli il 4.12.1972 per i diritti di 1/1 di piena proprietà C.U. fg. 74 n.891 sub.10 e sub.27(non oggetto di pignoramento) contro [REDACTED] per la quota di ½ e [REDACTED] per la quota di ½ su unità immobiliare di cui al fg. 74 mapp. n.891 sub.9 – Annotamenti : in data 22.02.2021 ai nn.1417/169 di restrizione di beni : si libera il fg.74 n.891 sub.10 e sub.27-(non oggetto di pignoramento).

10.2 Ipoteca Volontaria a concessione di mutuo fondiario atto Notaio [REDACTED] del 22.05.2009 rep. 61934/12350 iscritta a Vercelli in data 28.05.2009 nn.4267/770 a favore di Banca Popolare di Intra spa con sede in Verbania per capitale di €.160.000,00 oltre a interessi e spese per una somma complessiva di €. 288.000,00 durata anni 25 a carico di [REDACTED] per ½ di piena propr. in comunione legale dei beni e [REDACTED] per ½ di piena proprietà in comunione legale dei beni su : C.U. fg.74 mapp. n. 891 sub.10-sub.9-sub.27 (non oggetto di pignoramento). Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] .

Annotamenti :

in data 12.3.2013 ai nn. 1917/346 di restrizione beni : si libera il fg.74 mapp.

n. 891 sub.10 e sub.27

In data 12.03.2013 ai nn. 1918/347 di riduzione somma.

11. STORICO CATASTALE

Situazione Attuale C.U. Alloggio

██████████ *n. Caresana(VC) il 23.05.1936 C.F. ██████████*
propr. per 1/2 e ██████████ n. San Germano V.se (VC) il 16.11.1940
██████████ propr. per 1/2 ;

-Fg.74 - Mapp. 891 Sub.9 - piano 2-S1- P.zza Lazio 11- Cat. A/2 - Cl.1^
consistenza vani 6 -Superficie catastale totale mq. 100 -totale escluse aree scoperte mq. 96 -Rendita €. 557,77

Dati Identificativi dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 09.02.2006 Fg.506 mapp. n. 354 sub.9 ;

-Dal 09.02.2006 immobile attuale Fg.74 mapp. n. 891 sub.9 -variazione per modifica identificativo del 09.02.2006 pratica n. VC0010445 in atti dal 09.02.2006 variazione per modif. identificativo allineamento mappe n.(8146.9/2006).

Storia degli intestati dati identificativi :

Comune di Vercelli Fg.506 n.354 sub.9

dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 al 09.02.2006 ██████████

n.. Caresana il 23.05.1936 propr. per 1/1

Dati identificativi immobile attuale :

Comune di Vercelli fg.75 mapp. n. 891 sub.9

Dal 05.09.1966 ██████████ propr. per 1/2 e ██████████ propr. per 1/2

per rettifica intestazione Notaio ████████ di Novara rep. n. 35944 compravendita -Voltura n. 5767.1/2012-Pratica n. VC0095567 in atti dal 26.09.2012 .

Dal 09.02.2006 al 05.09.1966 ████████ prop. per 1/1

Pratica n.VC0010445 del 09.02.2006 variazione per modifica identificativo catastale-allineamento mappe(n. 8146.9/2006).

Situazione Attuale Catasto Terreni

Fg.74 mapp. n. 891 ENTE URBANO mq. 3.680

Dati identificativi -dall'impianto del 09.06.1975 al 09.02.2006 fg.74 n. 289

Dal 09.02.2006 immobile attuale fg. 74 n. 891 Variazione identif. per allineamento mappe del 09.02.2006 pratica n. VC0010444 (n.1103.1/2006).Sono stati soppressi i seguenti immobili : fg.74 mapp. n.289.

Storia degli intestati immobile predecessore fg. 74 n. 289 dall'impianto meccanografico del 09.06.1975 al 19.12.1987 ████████ di Giovanni Battista n. Vercelli il 21.06.1925 .

12. DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 DPR 380/2001 , trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica, si precisa comunque che il fabbricato secondo l'attuale P.R.G. del Comune di Vercelli è inserito in zona “ La case su Strada e le Palazzine ”.

Dalle informazioni assunte presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Vercelli non risulta che l'immobile sia stato realizzato in “edilizia agevolata convenzionata”.

13. REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'esame della pratica edilizia depositata presso l'archivio dello Sportello Unico per Edilizia privata risulta quanto segue :

-Licenza di costruzione in data 8.10.1965 al n. 1102/A rilasciata a [REDACTED] [REDACTED] per condominio Topazio 2^ e successivo rinnovo in data 10.05.1966 (All.L).

-Abitabilità rilasciata a [REDACTED] in data 03.05.1968 al n. 174 (All.G)

Dall'esame del progetto "piano tipo" allegato alla licenza edilizia rispetto allo stato di fatto si rileva :

-la realizzazione di un piccolo ripostiglio nel disimpegno tra zona giorno e zona notte (ved.pianta All. H)

Dal rilievo e misurazioni effettuate presso l'U.I. le dimensioni dei vani e accessori risultano conformi alle quote di progetto ad eccezione della variata posizione di un pilastro nel disimpegno e di un pilastro posto a lato della porta di ingresso non indicato negli elaborati (ved. Planimetria All.H)

Necessita quindi effettuare la sanatoria edilizia mediante presentazione di CILA presso lo Sportello unico dell'edilizia del Comune di Vercelli con il pagamento **di una sanzione pari ad Euro 1.000,00**. Le spese tecniche **ammontano a c.a €1.000,00** compresi accessori di legge

14. REGOLARITÀ CATASTALE

L'U.I. risulta regolarmente accatastata in quanto il ripostiglio presente nel disimpegno è stato esattamente indicato. Nella planimetria non figurano i pilastri citati al punto precedente, ma a parere dello scrivente non necessita la variazione catastale poiché tale lievissima difformità non modifica il numero dei vani e la rendita catastale .

Per quanto attiene la intestazione catastale si rileva la mancata voltura :

come si può osservare dalla visura storica (cfr.All.C) l'U.I. risulta ancora intestata a [REDACTED] (deceduto) per $\frac{1}{2}$ e [REDACTED] per $\frac{1}{2}$ nonostante l'atto giudiziario di Acquisto di Eredità senza Accettazione del Tribunale di Vercelli del 05.06.2023 regolarmente trascritto(cfr.cap.8.1 Provenienze) trasferisca il bene a favore di [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{4}$ la proprietà dell'immobile di cui al fg.74 mapp. n. 891 sub.9 . *Pertanto l'esatta intestazione dovrà essere [REDACTED] prop. per $\frac{1}{4}$ e [REDACTED] prop. per $\frac{3}{4}$.*

15.SPESE CONDOMINIALI

-Importo a debito Bilancio Preventivo 2023/2024 compreso debito pregresso =€. 9.538,45 + €. 1.772,47= Euro 11.310,92

-Importo a debito Bilancio Consuntivo 2022/2023 =€.9.538,45

-Il Condominio non ha deliberato spese straordinarie

-Non esistono vincoli di natura condominiale

-Non vi sono procedimenti giudiziari sui beni pignorati ad esclusione di quello relativo alla presente procedura.

-All'unità immobiliare compete una quota di proprietà pari 59,17 millesimi.

16. CRITERI DI VALUTAZIONE

Onde pervenire ad un'esatta valutazione, il sottoscritto perito ha tenuto presente tutti i fattori intrinseci ed estrinseci (ubicazione, stato di manutenzione e di conservazione, tipologia, numero dei vani, destinazione dell'immobile, infrastrutture della zona, ecc.) e procederà alla stima del bene adottando parametri di valutazione di tipo "comparativo" nel rispetto del mercato immobiliare della zona e con riferimento al listino immobiliare della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte (n.25 del dicembre 2022) e

dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare-1^semestre 2023)
dell'Agenzia delle Entrate.

17. STIMA

Alloggio e cantina mq.100 x € 700,00/mq. =€ 70.000,00

diconsi Euro (settantamila/00).

Al lordo delle spese tecniche per la sanatoria edilizia.

La presente perizia è composta da n. 12 allegati :

All.A) Fotografie

All.B) Estratto di mappa

All.C) Visura Storica Catasto Urbano e Terreni

All.D) Planimetria Catastale

All.E) Estratto PRG

All.F) Pianta alloggio come da Licenza Edilizia del 1965

All.G) Certificato di abitabilità

All.H) Pianta alloggio con indicazioni difformità interne

All.I) Verbale sopralluogo

All.L)Rinnovo Licenza Edilizia

All.M) Scheda riassuntiva Privacy

All.N) Check list

viene depositata a mezzo PCT presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari .

Il sottoscritto perito ringrazia per il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 27.11. 2023

IL PERITO

Geom. Roberto Martinelli