
TRIBUNALE DI VERCELLI
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI STIMA
RELAZIONE INTEGRATIVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 156/2022
Reg. Gen. Esec.

promossa da

Contro

Giudice
DOTT. EDOARDO GASPARI

Tecnico incaricato:
Dott. Ing. Chiara Maffei
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli n. A1063
C.F. MFF CHR 77C64 F754W – P.IVA 02031320183

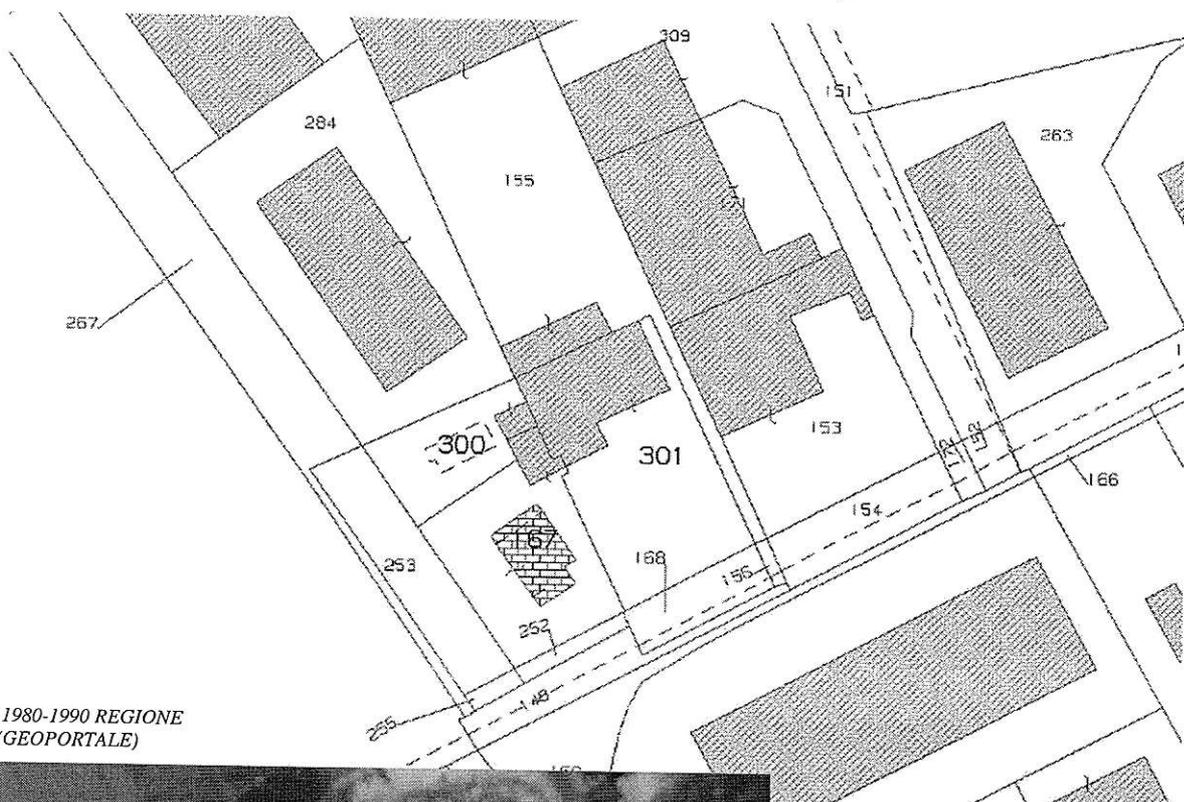
recapiti:
Via Spagna n. 102 - 13100 Vercelli
Cell. 329/3542169
E_mail: maffei.chiara@gmail.com
E_mailPEC: chiara.maffei@ingpec.eu



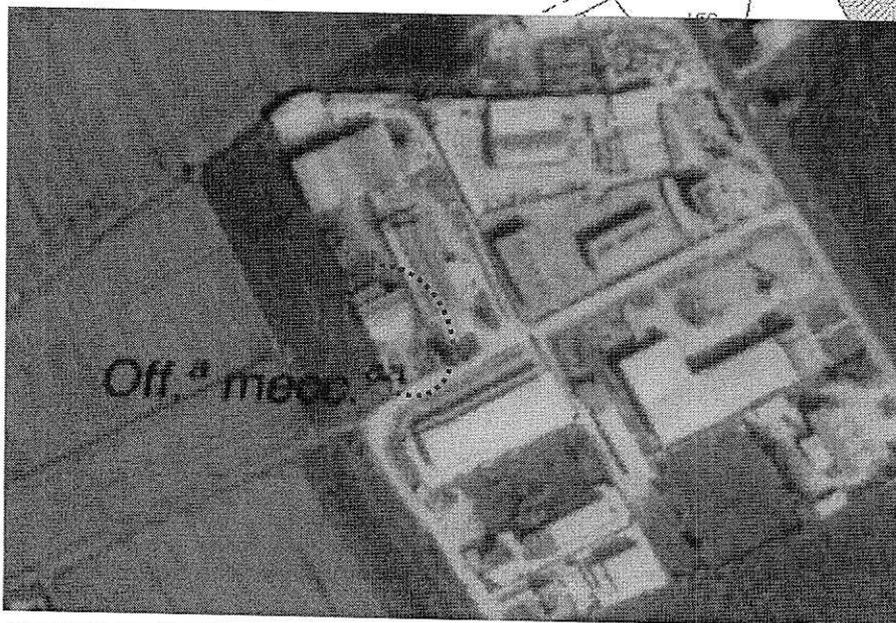
In relazione all'udienza del 09.01.2024 ed ai chiarimenti richiesti al CTU in merito al Capitolo 2 del Rapporto di Stima, pag 19, in riferimento all'immobile 6, quali:

“se vi siano servitù di passaggio, a cosa sia di accesso la strada e con chi sia in comproprietà [...], accertando se sulla strada a cui fa menzione a fine pag. 19 della relazione di stima siano state costituite servitù, a chi sia intestata la proprietà della restante parte della strada e a quali fondi dà accesso”, si riscontra quanto segue.

Al fine di *“accertare se sulla strada [...] siano state costituite servitù”*, si è valutato di considerare l'estratto di mappa attuale del Catasto Terreni, l'ortofoto 1980-1990 Regione Piemonte, le visure storiche dell'immobile 6 oggetto di esecuzione, id catastale foglio 8 particella 301, e dell'immobile confinante comproprietario della strada, id catastale foglio 8 particella 155, e l'atto di compravendita Rep. n. 43033 del 09.01.1975 (trascritto a Vercelli il 17.01.1975 ai nn.468/318).



ORTOFOTO 1980-1990 REGIONE
PIEMONTE (GEOPORTALE)



ESTRATTO MAPPA ATTUALE
CATASTO TERRENI



Dall'esame dell'estratto di mappa, dell'ortofoto e delle visure storiche si evince quanto segue per l'immobile 6:

1. originariamente vi era un unico terreno ad uso agricolo, trasformato negli anni '70-'80 in aree produttive con costruzione di capannoni e pertinenze logistiche;
2. il capannone costituente l'immobile 6 oggetto di esecuzione è stato inserito in mappa in data 13.08.1988, con l'identificativo al Catasto Urbano foglio 8 particella 42 a seguito della conclusione dei lavori di cui alle licenze edilizie del 1975 e 1976 (richieste e rilasciate ai Sig.ri _____).

L'intestato catastale e proprietario dell'immobile era _____ che ha acquistato l'immobile con atto di compravendita Rep. n. 43033 del 09.01.1975, notaio Barca Massimo in Vercelli, trascritto a Vercelli il 17.01.1975 ai nn.468/318 (rif.to Allegato A), dai Sig.ri _____

3. il capannone presente sulla particella 155 è stato inserito in mappa in data 31.01.1988 con i seguenti intestati _____ che hanno acquistato con lo stesso atto di compravendita citato in precedenza Rep. n. 43033 del 09.01.1975 (rif.to Allegato A), dai Sig.ri _____
4. originariamente la proprietà dei due mappali era la stessa, _____
5. nello stesso atto Rep. n. 43033 del 09.01.1975 è istituita una servitù di passaggio sulle reciproche proprietà, successivamente modificata con atto di "Permuta e rettifica servitù" Rep. n. 52644 Rac. n. 2693 del 03.02.1976, notaio Barca Massimo in Vercelli, trascritto a Vercelli il 05.02.1976 ai nn. 687/559 (rif.to Allegato B), dal quale si riscontra la costituzione di reciproche servitù di transito pedonale e carraio e di passaggio di tubazioni sotterranee per assicurare l'accesso dalla strada privata dipartentesi dalla strada statale Vercelli-Massazza (art.3) per l'immobile 6 oggetto di esecuzione;
6. non si sono riscontrati titoli successivi a quello del 1976 citato che modificano o eliminano la servitù costituita e nei titoli di compravendita è indicato che "*la vendita di effettua con ogni più ampio riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui gli enti si trovano e ad ogni relativa azione, ragione, dipendenza, pertinenza, servitù ed accessorio*".

In relazione a "accertare [...] a chi sia intestata la proprietà della restante parte della strada", dalla visura storica della particella 155 foglio 8 (rif.to Allegato C), si evince che è intestata a _____ per la quota di 1/6, _____ per la quota di 1/6 e _____ per la quota di 4/6.

In relazione ad "accertare [...] a quali fondi dà accesso", in ragione di quanto esposto in precedenza, si evince che la strada dà accesso alla particella 155 del foglio 8.

Alla luce di quanto emerso in merito alla sussistenza di servitù sull'immobile 6, **si procede alla ridefinizione del prezzo base netto per la vendita per il Lotto 3**, di cui al capitolo 9.3 del Rapporto di Stima (pag. 30).

Confermando il valore commerciale di € € 114.100,00 e operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione alla voce di "vincoli e oneri giuridici non eliminabili":

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato manutentivo dell'immobile	0%
Assenza di condizione di abitabilità	0%



Posizione nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	2,35 %
Totale	12,35 %

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato di circa 12,35% pari a circa € 14.100,00 che determina un valore di mercato pari a:

A) Valore commerciale Lotto 3	€ 114.100,00
B) Adeguamenti/riduzione % Lotto 3	- € 14.100,00
Prezzo base netto per la vendita Lotto 3 (A)-(B)	€ 100.000,00

A completamento, in riferimento al capitolo 4 del Rapporto di Stima, nell'ambito delle ricerche in merito alla servitù, sono state riscontrate ulteriori due pratiche edilizie riferita all'**immobile 4 e 6** oggetto di esecuzione:

- Concessione edilizia n.11/2001 del 08.05.2001;
- Concessione edilizia n.20/2001 del 14.09.2001.

Si evidenzia comunque che lo stato di consistenza degli immobili 4 e 6 è conforme alle autorizzazioni edilizie rilasciate per i due immobili successivamente alle due concessioni citate.

La visione delle suddette due pratiche presso l'archivio edilizio di Caresanablot in data 26.01.2024 e il deposito di copia in allegato alla presente relazione integrativa sono per completezza documentale della storia degli immobili (Allegato D).

Tanto doveva il sottoscritto per incarico conferitogli.

Vercelli, li 26.02.2024



Il perito
Dott. Ing. Chiara Maffei

