
Tribunale di Vercelli

Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Annalisa Fanini

Relazione dell'Esperto

Procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 63-2023

promossa da

MAGGESE S.R.L.

contro

[OMISSIS]

Emissione finale 15 settembre 2023





Indice

1. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c.....	4
2. Identificazione dei beni.....	5
3. Descrizione del bene	5
4. Data di inizio delle costruzioni	6
5. Accertamenti edilizi	7
6. Certificato di destinazione urbanistica.....	8
7. Accertamenti catastali	9
8. Titolarità e giudizio divisorio	9
9. Provenienza dei beni.....	10
10. Valore di mercato	11
11. Lotti di vendita	12
12. Stato di possesso	12
13. Procedure espropriative	13
14. Planimetrie e documentazione fotografica.....	13
15. Scheda di sintesi del lotto	13
16. Perizia conforme a direttiva Garante Privacy.....	13
Allegati A-B-C-D-E-F-G-H.....	15



1. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c.

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo check-list dei principali controlli effettuati e segnalando immediatamente al Giudice ed al Creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; in particolare, l'Esperto stimatore deve precisare: A. se il Creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; B. 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; C. 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; D. 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); E. 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; F. 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; G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine; H. 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 e al Giudice dell'esecuzione; I. alleghi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Il creditore procedente, con riferimento alla documentazione di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c., ha optato per il deposito della certificazione sostitutiva, sottoscritta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, ed il cui contenuto, in relazione all'unità immobiliare pignorata:

- risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla data [17/05/2023] di trascrizione del pignoramento;
- riporta i dati catastali attuali e storici.

Il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati, i quali risultano essere tra loro coniugati in regime di comunione dei beni; conseguentemente,



l'estratto del certificato di matrimonio con l'indicazione delle annotazioni a margine è stato acquisito presso l'Ufficio Demografico del Comune di Cellio con Breia ed è annesso alla check-list dei principali controlli di cui all'Allegato A. Contestualmente al rilascio dell'estratto, l'Ufficio ha precisato che lo stesso potrebbe non essere aggiornato ad eventuali variazioni intervenute all'estero.

2. Identificazione dei beni

Provveda l'Esperto stimatore 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 dell'esecuzione, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale

Il bene pignorato si trova in piazza Durio Ercole e Guglielmina n. 10 nel comune di Cellio con Breia (VC), ed è costituito da:

- alloggio, al piano secondo, composto da ingresso/corridoio, soggiorno, due bagni, due camere e due balconi; cantina, al piano interrato, composta da due vani.

Il bene fa parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio La Valle".

L'identificazione del bene, il cui pignoramento interviene sulla totalità delle quote in diritto di proprietà degli esecutati, è il seguente:

Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
14	223	60	Piazza Durio Ercole e Guglielmina, 10 piano 2-S1	A/3	6 vani	266,49 €

L'unità immobiliare risulta in piena proprietà per la quota di ½ al sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] ed in piena proprietà per la quota di ½ alla sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis].

Il mappale sul quale insiste il bene confina, partendo da nord ed in senso orario, con:

- mapp. 221, mapp. 226, mapp. 225, mapp. 625, mapp. 743, mapp. 744, mapp. 309, piazza Durio Ercole e Guglielmina, mapp. 618

La natura, la conformazione e lo stato dei luoghi non consentono l'agevole formazione di più lotti omogenei e pertanto si propende per un unico lotto di vendita.

3. Descrizione del bene

Provveda l'Esperto stimatore alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. o imposta di registro

Il bene pignorato è costituito da un'unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale, ubicata in un contesto montano ed inserita in un più ampio fabbricato condominiale a sette piani, di cui cinque fuori terra e due interrati, libero su quattro lati, con accesso dalla



piazza Durio Ercole, sia pedonale attraverso la scala comune, sia carrabile dall'area cortilizia; le condizioni di manutenzione e conservazione, in generale, sono discrete. Il fabbricato presenta una configurazione regolare ed un'architettura semplice, tipica dell'epoca di edificazione di inizio anni '70.

Con riferimento al bene pignorato, si precisa che al momento della costruzione lo stesso era originariamente costituito da due piccoli appartamenti, di fatto successivamente accorpati.

L'alloggio è situato al piano secondo fuori terra, con esposizione est-ovest, ed è accessibile tramite una rampa scale comune ed un successivo ballatoio coperto; superato un primo corridoio di ingresso, è presente un disimpegno che permette l'accesso a due camere con balcone coperto ed un bagno; l'altro disimpegno conduce ad una camera, al bagno ed alla cucina con balcone. La pianta dell'alloggio è rettangolare ed ha complessivamente dimensioni lorde di ca. 6,5 m · 12,9 m, con altezza interna pari a 2,6 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 56 m².

La cantina si trova al livello primo interrato ed è costituita da due piccoli locali, con porta metallica di accesso e senza finestrate perimetrali; la pianta è rettangolare ed ha dimensioni lorde massime di ca. 2,3 m · 2,7 m, con altezza interna pari a 3,95 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 4 m².

Dal punto di vista strutturale, il telaio travi-pilastrati è in conglomerato cementizio armato, mentre il tetto è in legno con manto di copertura in tegole.

Dal punto di vista edilizio, le pareti esterne sono realizzate in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate; i serramenti esterni dell'alloggio sono in legno con vetri singoli ed avvolgibili in legno; le porte sono in legno del tipo tamburato; i pavimenti ed i rivestimenti sono in materiale ceramico; sono presenti i sanitari, vasca, lavandino, wc e bidet. Si segnala che alcuni serramenti e/o avvolgibili non sono funzionanti.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti l'impianto di riscaldamento (centralizzato) con radiatori, di produzione acqua calda sanitaria con boiler elettrici, elettrico, citofonico, idrico e fognario; degli impianti individuali non è stato possibile verificarne la funzionalità né tantomeno sono state riscontrate le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni dell'alloggio appaiono sufficienti e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria.

Le fotografie dei beni sono consultabili nell'Allegato F.

Sotto il profilo fiscale della vendita, dal punto di vista oggettivo:

- il bene è del tipo "abitativo", e la parte cedente non interviene in regime di impresa.

Il regime generale è pertanto quello di esenzione IVA.

4. Data di inizio delle costruzioni

Provveda l'Esperto stimatore 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 legge 28 febbraio 1985, n. 47 e s.m.i.

L'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Cellio con Breia ha permesso di individuare che la costruzione del fabbricato è iniziata il



19/07/1968, successivamente al rilascio della concessione edilizia n. 14/1968 del 10/05/1968. La data di fine lavori è stata dichiarata al 03/07/1970.

5. Accertamenti edilizi

Provveda l'Esperto stimatore ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967, 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, da indicare nella relazione di stima; 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, sempre facendo menzione specifica nella relazione; 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, comma 6, 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 e facendo espressa menzione nella relazione.

Il bene pignorato è stato realizzato in forza di una concessione edilizia per nuova costruzione riguardante l'intero fabbricato condominiale.

Rispetto alla licenza edilizia originaria, le opere relative sia alle parti comuni del fabbricato condominiale sia all'unità immobiliare pignorata sono state realizzate in difformità, ed in tal senso con prot. 2448 del 30/10/1986 è stata presentata istanza di condono edilizio; contestualmente sono state altresì presentate istanze di condono edilizio relative alle parti comuni condominiali ed alle altre singole unità immobiliari, con lo scopo di addivenire ad un'unica regolarizzazione globale.

	Titoli abilitativi
Piazza Durio, 10 Fg. 14 mapp. 223	<p><u>Licenza edilizia n. 14/1968 del 10/05/1968</u> <i>Costruzione di un complesso residenziale</i></p> <p><u>Certificato di abitabilità n. 2/1971 del 30/03/1971</u> <i>Condominio La Valle abitazione civile</i></p> <p>Prot. n. 1256 del 16/07/1974 (*) <i>Chiusura degli spazi vuoti posti a lato di ciascun balcone</i></p> <p>Prot. n. 1256 del 16/07/1974 (*) <i>Delimitazione con paletti di ferro dell'area condominiale</i></p> <p>Prot. n. 1644 del 27/08/1976 (*) <i>Posa di paletti di ferro</i></p> <p><u>Prot. n. 2448 del 31/10/1986</u> <i>Istanza di condono edilizio</i></p> <p>Prot. n. 2447 del 31/10/1986 (*) <i>Istanza di condono edilizio</i></p> <p>Prot. n. 1146 del 19/04/1995 (*) <i>Posa di copertura in materiale trasparente, con supporti metallici in colorazione opaca</i></p> <p>Prot. n. 2107 del 01/08/2002 (*)</p>



	<p>Sistemazione facciate, cornicioni, opere di lattoneria e pavimentazioni condominiali</p> <p>Prot. n. 1341 del 11/05/2006 (*)</p> <p>Manutenzione straordinaria pavimentazione esterna piano terra</p>
--	--

(*) titoli riferiti ad interventi esclusivamente condominiali

L'istanza di condono del bene pignorato è completa delle ricevute di versamento delle relative oblazioni; ad oggi, nonostante siano trascorsi più di trent'anni, non né però ancora stata rilasciata la derivante concessione edilizia in sanatoria.

Ritenendo ragionevole che l'istanza di condono debba essere solamente perfezionata sotto il profilo amministrativo, con riferimento allo stato di fatto non è egualmente possibile accertare la piena regolarità edilizio-urbanistica in quanto, nell'anno 2005, le due unità immobiliari che originariamente costituivano il bene pignorato sono state accorpate senza giusto titolo abilitativo; tale circostanza è desumibile dall'avvenuta fusione catastale effettuata nello stesso anno, la quale non trova riscontro negli atti comunali.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizio-urbanistica, è in primis indispensabile una concertazione con l'Amministrazione Comunale circa la definizione del rilascio del titolo abilitativo in sanatoria e relativa al condono edilizio; è altresì necessario presentare una pratica edilizia c.d. "CILA in sanatoria" al fine di legittimare l'accorpamento delle due unità immobiliari, per un costo complessivo stimato pari a € 2.500 di spese professionali, € 1.000 di sanzione ed € 75 di diritti di segreteria. Si suggerisce, in ogni caso, un confronto con l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Cellio con Breia al fine di effettuare una condivisione preliminare dell'iter procedurale in ragione del perimetro normativo vigente al momento della presentazione.

I titoli abilitativi relativi al bene pignorato ed i relativi elaborati grafici sono consultabili nell'Allegato D.

6. Certificato di destinazione urbanistica

Provveda l'Esperto stimatore ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47

Il certificato di destinazione urbanistica non è rilasciato, in quanto trattasi di fabbricati con terreno pertinenziale inferiore a 5.000 m².

La destinazione del bene prevista dal Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Cellio Con Breia, adottato con D.C.C. n. 39 del 28/11/2005 e approvato con D.C.C. n. 11 del 27/03/2008, è la seguente:

	Strumento urbanistico comunale
Piazza Durio, 10 Fg. 14 mapp. 223	Usi residenziali Nuclei di antica formazione

Si fa presente che è in corso la c.d. "misura di salvaguardia" in quanto con D.C.C. n. 1 del 24/03/2023 è stato approvato il nuovo Piano Regolatore Generale Comunale, che classifica il bene come di seguito:

	Strumento urbanistico comunale
Piazza Durio, 10 Fg. 14 mapp. 223	Aree normative prevalentemente residenziali Aree edificate sature B2 – ZTO B



In Allegato B sono riportati lo stralcio grafico dello strumento urbanistico e delle Norme Tecniche di Attuazione.

7. Accertamenti catastali

Provveda l'Esperto stimatore 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

L'unità immobiliare è catastalmente identificabile come di seguito:

Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
14	223	60	Piazza Durio Ercole e Guglielmina, 10 piano 2-S1	A/2	6 vani	266,49 €

ed è intestata al sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, ed alla sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], piena proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti all'identificazione catastale del bene; si precisa che né nell'atto di pignoramento né nell'estratto catastale è indicato il regime di comunione legale dei beni, nonostante ai fini della procedura esecutiva la piena proprietà risulti comunque interamente pignorata.

La scheda planimetrica dell'unità immobiliare è conforme allo stato di fatto, con eccezione dell'individuazione del vano cucina e di una camera, che risultano invertiti. Tale difformità è comunque di lieve natura, non influisce sulla determinazione della rendita catastale e non vi è necessità quindi di aggiornamento della scheda planimetrica.

L'estratto di mappa catastale e la scheda planimetrica catastale sono riportati in Allegato C.

8. Titolarità e giudizio divisorio

Provveda l'Esperto stimatore ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia delle Entrate, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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 stimatore deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

All'atto della notifica del pignoramento, gli esecutati sono intestatari per le rispettive quote in diritto di piena proprietà sull'immobile, in forza di atto di compravendita e di accettazione tacita di eredità regolarmente trascritti.



9. Provenienza dei beni

Provveda l'Esperto stimatore 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 e/o 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

Proprietari al 17/05/2023	
Piazza Durio, 10 Fg. 14 mapp. 223	<p>Piena proprietà per la quota di ½ del sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] e per la quota di ½ della sig.ra [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] in forza di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - atto di compravendita Notaio Paolo Bilotti del 12/04/2005, rep. 135302/32832, trascritto presso la Conservatoria di Biella (BI) il 18/04/2005 ai nn. 3630/2441 con il quale [omissis] e [omissis] ricevono, rispettivamente, la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni da [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] e [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] - successione legale di [omissis], nato a [omissis] il [omissis] e deceduto a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], giusta denuncia num. 28 vol. 468, trascritta presso la Conservatoria di Borgosesia (VC) il 04/11/1983 ai nn. 7160/5986 e relativa accettazione tacita di eredità nascente da atto Notaio Paolo Bilotti del 31/05/2023, rep. 135302, trascritta presso la Conservatoria di Vercelli (VC) il 31/05/2023 ai nn. 4655/3830 con il quale [omissis] e [omissis] ricevono la quota di ½ di piena proprietà ciascuna.

L'elenco delle pregiudizievoli attualmente gravanti sui beni pignorati e che saranno cancellate è riportato di seguito, con la precisazione che l'ultima verifica in banca dati ipotecaria è stata effettuata al 15/09/2023.

- Iscrizione di ipoteca volontaria iscritta in data 18/04/2005 ai nn. 3631/665 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Paolo Bilotti di Biella (BI) in data 12/04/2005 rep. nn. 135303/32833, capitale € 55.000,00 durata anni 20, ipoteca di € 110.000,00:
 - a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. con sede in Biella (BI), C.F. 01807130024 per la quota di 1/1 in diritto di proprietà
 - contro [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] per la quota di ½ in diritto di proprietà
 - contro [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] per la quota di ½ in diritto di proprietà
- Trascrizione di pignoramento immobiliare in data 19/05/2011 ai nn. 4534/33221 in forza di Verbale di Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Vercelli rep. n. 10009 del 23/02/2011:
 - a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI S.P.A. con sede in Biella (BI), C.F. 01807130024 per la quota di 1/1 in diritto di proprietà
 - contro [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] per la quota di ½ in diritto di proprietà
 - contro [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] per la quota di ½ in diritto di proprietà



- Trascrizione di pignoramento immobiliare in data 17/05/2023 ai nn. 2285/2298 in forza di Verbale di Pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Vercelli rep. n. 860 del 21/04/2023:
 - a favore di MAGGESE S.R.L con sede in Roma (RM), C.F. 14771621001 per la quota di 1/1 in diritto di proprietà
 - contro [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] per la quota di ½ in diritto di proprietà
 - contro [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis] per la quota di ½ in diritto di proprietà

Si precisa che il verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 19/05/2011 fa riferimento alla procedura esecutiva n. 10009/2011, dichiarata estinta in data 08/03/2016 con relativo ordine di cancellazione, come anche da ulteriori controlli resi dalla Cancelleria nel fascicolo della presente procedura esecutiva; tale formalità, ad oggi, non risulta essere mai stata espletata.

Le note di trascrizione dell'atto di compravendita, dell'accettazione tacita di eredità e della denuncia di successione sono riportate nell'Allegato E.

10. Valore di mercato

Provveda l'Esperto stimatore a determinare il valore degli immobili pignorati; ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'Esperto stimatore 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

La determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto è stata effettuata mediante il metodo di stima comparativo riferito ai prezzi unitari, desunti:

- dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al II semestre 2022;
- dal listino immobiliare n. 25 del 30/01/2023 – rilevazioni al dicembre 2022 – patrocinato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura Monte Rosa Laghi Alto Piemonte.

Il giudizio di stima dei beni è stato altresì elaborato sulla base delle risultanze del sopralluogo e quindi dello stato dei luoghi, del contesto territoriale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle superfici commerciali e dei valori di mercato tracciati nelle compravendite oggetto di pubblicità immobiliare.

Sub. 4	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Piano secondo			
Vani principali	m ² 70	1,00	m ² 70
Balconi	m ² 14	0,30	m ² 4
Piano seminterrato			
Cantine	m ² 6	0,15	m ² 9
Totale			m² 83
Prezzo unitario			€/m² 500



Sub-totale	€ 41.500
-------------------	-----------------

Valore complessivo dei beni

€ 41.500 (euro quarantunomilacinquecento/00)

Riduzioni	
Per assenza garanzia vizi 5%	-€ 2.050
Per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche	-€ 3.575
Per spese condominiali insolute	-€ 1.800

Valore complessivo dei beni adeguato

€ 34.075 (euro trentaquattromilasettantecine/00)

11. Lotti di vendita

Provveda l'Esperto stimatore 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

La natura, la conformazione e lo stato dei luoghi dell'immobile non consente l'agevole formazione di più lotti omogenei e pertanto si propende per un unico lotto di vendita.

12. Stato di possesso

Provveda l'Esperto stimatore 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; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali 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

Il bene è libero da persone in quanto non è occupato né dai debitori né da terzi; non si sono rilevate 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 vincoli connessi con il carattere storico-artistico, nonché gravami da censo, livello o uso civico.

Lo Studio dell'Amministratore pro-tempore del Condominio La Valle ha comunicato che la quota millesimale sulle parti comuni condominiali è pari a 33,47 m/m e l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione derivanti dal regime condominiale è pari a ca. € 900 per l'esercizio corrente, in vigore dal 01/07 al 30/06; non risultano spese straordinarie già deliberate. L'obbligo solidale del subentrante nei diritti del condomino e



riferito agli ultimi due esercizi (quello corrente ed il precedente), alla data della presente relazione, è pari a ca. € 1.800.

Si segnala che l'accesso al balcone coperto, necessario per raggiungere l'ingresso dell'alloggio, è interamente delimitato da un cancelletto, nonostante una parte dello stesso balcone sia parte comune condominiale. A tale conclusione si giunge analizzando la scheda planimetrica e la licenza di costruzione 33/1971 del 14/08/1974 (non riportata al paragrafo 5. in quanto esclusivamente relativa alle parti comuni condominiali) con la quale sono stati chiusi "gli spazi vuoti posti a lato di ciascun balcone".

Si rappresenta, in ultimo, che il nuovo strumento urbanistico approvato con D.C.C. n. 1 del 24/03/2023 prevede che ogni intervento che "interessi i prospetti dovrà essere sottoposto a parere consultivo di compatibilità della Commissione Locale del Paesaggio".

13. Procedure espropriative

Provveda l'Esperto stimatore ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Il bene pignorato non è oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

14. Planimetrie e documentazione fotografica

Provveda l'Esperto stimatore ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Si vedano l'Allegato C e l'Allegato F.

15. Scheda di sintesi del lotto

Provveda l'Esperto stimatore 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 indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si veda l'Allegato G.

16. Perizia conforme a direttiva Garante Privacy

Provveda l'Esperto stimatore 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) ed eventuali successive modificazioni, 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

Si veda l'Allegato H.



In fede
Villata, 15 settembre 2023

Ing. Giovanni Balzaretti
(documento firmato digitalmente)



Allegati A-B-C-D-E-F-G-H

Allegato A – Check-list verifiche art. 567 c.p.c.

Allegato B – Urbanistica

Allegato C – Catasto

Allegato D – Titoli abilitativi

Allegato E – Formalità

Allegato F – Fotografie

Allegato G – Scheda di sintesi del lotto

Allegato H – Perizia Garante Privacy

V. fascicolo dedicato.

