

TRIBUNALE di VERCELLI
(Giudice Dott.ssa Annalisa Fanini)
Esecuzione immobiliare n. 79/22 promossa da:

[REDACTED]
contro

[REDACTED] e [REDACTED]

oggetto: NOTA INTEGRATIVA – AGGIORNAMENTO STIMA

PREMESSA: Come richiesto dal G.E. Dott.ssa Annalisa Fanini nell'ordinanza del 12/04/23, lo scrivente Aldo Di Bernardo, già nominato perito stimatore nella procedura esecutiva in epigrafe, gli veniva assegnato il compito di aggiornare la stima del compendio entro l' 08/05/23 espunto il subalterno 8 del mapp. 404 con deposito di breve nota integrativa; veniva fissata, altresì, udienza nel contraddittorio delle parti al 11/05/23 ore 11:30 per discutere della questione con richiesta di partecipazione del sottoscritto e del Custode nominato.

L'immobile da estromettere dal compendio è rappresentato da un area urbana (porzione di cortile) di mq 55 che, di fatto, permette di collegare, con passaggio pedonale, gli immobili principali (appartamenti) con il locali accessori (autorimesse e magazzino).

L'immobile in questione risulta così identificato:

Agenzia delle Entrate di VC - catasto fabbricati al Fg **51**, mapp. **404**, sub. **8**, cat. **F/1**, mq **55**, via Adua, Piano T (già Fg 51 mapp. 133 sub. 16).

Nella determinazione del valore di stima della perizia immobiliare, lo scrivente ha applicato un valore unitario pari ad 280 €/mq per la superficie convenzionale rilevata relativa ai beni n. 1 e 2 facenti parte il lotto unico.

Si premette che la superficie convenzionale non è una superficie reale, bensì una superficie commerciale rilevata dalla somma delle superfici (fittizie) dei

singoli immobili alle quali, preventivamente, sono stati applicati dei coefficienti di riduzione secondo la loro destinazione d'uso.

Nel caso delle aree urbane, come quella in questione, lo scrivente ha applicato un coefficiente di 0,1 e pertanto, il valore di stima del solo immobile in questione ammonta a:

$$\text{mq } 55 \times 280 \text{ €/mq} \times 0,1 = \text{€ } 1.540,00$$

Tale valore, risulta indicativo in quanto è stato conteggiato in un contesto con la presenza di altri immobili.

A parere dello scrivente, però, l'estromissione di tale immobile dal compendio immobiliare, comporta un impedimento (fisico) in quanto esso ha funzione principale nel passaggio pedonale collegante gli immobili principali a quelli accessori; diversamente, con detta estromissione, rimarrà solamente il passaggio attraverso la via pubblica percorrendo a piedi l'isolato urbano.

Ciò comporta un'ulteriore abbassamento dell'appetibilità del compendio imm.re rimanente destinato della vendita che, a parere dello scrivente, risulta maggiore alla mera stima dell'area urbana da estromettere (€ 1.540,00).

Il sottoscritto ritiene, pertanto, opportuno applicare una percentuale di riduzione pari a 5% sul valore totale di stima del lotto unico, nel seguente modo:

- valore di stima lotto unico in perizia = €. 78.265,60 -
 - percentuale di riduzione del 5%= €. 3.913,26 =
 - NUOVO valore di stima = €. 74.352,34 -
 - spese da assoggettare all'acquirente per regolarizzazione edilizia, aggiornamento catastale e altri oneri= €. 5.450,00 =
- TOTALE €. 68.902,32 *che arrotondato da:*

VALORE DEL LOTTO UNICO € 69.000,00
(diconsi Euro sessantanovemila)

dei seguenti immobili così censiti: Comune di Crescentino (VC) - Agenzia delle Entrate di Vercelli, *CATASTO FABBRICATI, zona cens. 2*

BENE n. 1

- Fg 51, mapp. 404, sub. 4, cat. A/4, cl 1, vani 6, R.C. €. 136,65, via Cavour, 50; Piano 1-2;
altri dati: Sup.cat. Mq 249; totale aree scoperte: mq 244.
- Fg 51, mapp. 404, sub. 9, cat. F/1, mq 98, via Adua; Piano T;
- Fg 51, mapp. 404, sub. 12, cat. C/6, cl 2, mq 24, R.C. €. 35,95, via Adua; Piano T;
altri dati: Sup.cat. Mq 31.

BENE n. 2

- Fg 51, mapp. 404, sub. 3, cat. A/4, cl 1, vani 5,5, R.C. €. 125,27, via Cavour, 50;
Piano S1,T,1;
altri dati: Sup.cat. Mq 154; totale aree scoperte: mq 154.
- Fg 51, mapp. 404, sub. 7, cat. F/1, mq 38, via Adua; Piano T;
- Fg 51, mapp. 404, sub. 11, cat. C/6, cl 2, mq 24, R.C. €. 35,95, via Adua; Piano T;
altri dati: Sup.cat. Mq 32;
- Fg 51, mapp. 404, sub. 15, cat. C/2, cl U, mq 35, R.C. €. 36,15, via Adua, 2; Piano 1°;
altri dati: Sup.cat. Mq 33.

* I sette immobili formanti il lotto unico sopraelencati e soggetti a pignoramento, risultano gravati da IPOTECA VOLONTARIA del 29/07/2004 n. Rep. 76271/16342 notaio Luigi Vercellotti di Santhià (VC) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CREDITO, iscritta a Vercelli in data 04/08/2004 al reg.gen. n. 8786 e reg.part. n. 2079.

Si allega schema planimetrico esplicativo e si rammenta, come già espresso in perizia al capitolo servitù, che le aree urbane sub. 10 e 16 del mapp. 404, non oggetto di perizia, risultano "cortile comune" e favoriscono l'accesso alla strada pubblica (in questo caso solo agli immobili accessori rappresentati dai garage e magazzino).

Lo scrivente deposita la presente con doverosa osservanza.

Casale Monf.to li, 4/05/2023

Il perito stimatore

geom. Aldo Di Bernardo