

TRIBUNALE DI VERCELLI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella procedura esecutiva immobiliare di cui al procedimento n.157/2019

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Maria Elena Ballarini

**Atto di pignoramento immobili del 11/10/2019, trascritto in data
20/11/2019 ai nn. 8745/6877 yyy contro xxx**

C.T.U. Geom. Sergio Parini.

In data 14/2/2020 la S.V.I. nominava me sottoscritto Sergio Parini iscritto all'albo dei Geometri di Vercelli al n. 1437, consulente tecnico d'ufficio, invitandomi a comparire in udienza del 25/2/2020 per il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito assegnandomi il seguente quesito

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice di procedura civile segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare :

- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*
- oppure :*
- *Se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva*

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 della 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.*

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.*

In relazione agli obblighi che il secondo comma dell'art. 567 CPC impone al venditore, dall'esame della documentazione presente in atti, posso attestare che il precedente ha prodotto certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari a firma del Dott. Federico Farella notaio in Novara; nel documento vengono citate provenienze risalenti al 14 novembre 1991, al 29 novembre 1991, al 16 marzo 1992 e pertanto antecedenti di almeno 20 anni rispetto al pignoramento. Non sono state consegnate mappe o planimetrie che ho provveduto in fase di perizia a fornire.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto 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).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati in detta certificazione.

In terzo luogo, 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.

Mel caso dell'esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. 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 ed al G.E.

Nella certificazione sostitutiva i dati catastali sono individuati, mentre non è presente l'evoluzione storica catastale. Sempre dalla certificazione si viene a

conoscenza che l'esecutato è attualmente in stato libero a seguito della sentenza di separazione giudiziale emessa dal Tribunale di Vercelli in data 19/2/2015 rep.185/2015 trascritta il 1°/12/2015 ai nn. 7974/6226 con la quale, tra l'altro è stato costituito un diritto di abitazione a favore di zzz.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) 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, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

L'identificazione catastale attuale dei beni oggetto di pignoramento è la seguente.

Al catasto fabbricati del comune di Pezzana intestati a xxx per la quota di 1/1

- Foglio 11 particella 201 sub.5 cat. C/6 cl.U mq. 20 rendita €. 42,35
- Foglio 11 particella 471 area urbana mq. 1340
- Foglio 11 particella 472 area urbana mq. 26

Al catasto fabbricati del comune di Pezzana intestati a xxx per la quota di 1/2 di proprietà e a zzz per la rimanente quota di 1/2

- Foglio 11 particella 604 sub.2 cat. A/7 cl.U vani. 7 rendita €. 668,81
- Foglio 11 particella 604 sub.3 cat. C/6 cl.U mq. 62 rendita €. 131,28

Si tratta di beni immobili posti a corpo unico con forma tendenzialmente rettangolare avente per confini a nord via Adua o Nuova, mappali 515, 404, 49,638, via Ferrari costituita dal mappale 460.

Pur formando due nuclei ben distinti dove la parte abitativa costituita da casa di abitazione e fabbricato pertinenziale è ben individuata rispetto al terreno retrostante ritengo utile, proprio per l'azzonamento del piano regolatore che relega il terreno retrostante a semplice verde privato vincolato, a procedere alla vendita totale con unico lotto.

I beni sono, nella loro elencazione, correttamente indicati nella trascrizione del pignoramento del 21/11/2019 nn. 8745/6877, tuttavia preciso che il pignoramento è eseguito contro xxx in qualità di titolare per la quota di 1/1 di proprietà nel regime della separazione dei beni, quando a far data dal 1/12/2015 era stato trascritto un diritto di abitazione a favore di zzz

2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nei casi di immobili abitativi, dica il Ctu se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per imponibilità IVA essendo già trascorsi cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

I beni oggetto di pignoramento possono identificarsi in un lotto recintato con all'interno una piacevole villa, la cui costruzione può essere databile intorno a metà degli anni 90, disposta al piano terra con esteso giardino e porticati costituita da ampio ingresso, cucina di grandi dimensioni, soggiorno, due camere da letto, due bagni, lavanderia e dispensa. Ben costruita, con murature perimetrali in laterizio intonacato, tetto con orditura in legno e manto di tegole in laterizio; serramenti in legno con persiane e vetrocamera, presenza di due caminetti a legna interni, pavimenti in ceramica, palchetto in legno e pietra di

Luserna, alternativamente usati e anche abbinati nei locali principali di zona giorno. Riscaldamento con termosifoni in ghisa e caldaia a metano, impianto elettrico e idrico completo, antintrusione tutti funzionanti. Il tutto in ottimo stato di manutenzione. Di poco discosto è presente un locale autorimessa per n. 3 auto, senza separazioni interne e con tetto a vista e pavimento in cemento liscio; porte carraie, due delle quali con apertura meccanizzata, in perline di legno. In linea generale una bella proprietà, di notevole valore e ben costruita e allo stesso modo mantenuta; unico elemento negativo è la collocazione periferica rispetto al centro abitato.

Contiguo al lotto di abitazione è un ampio terreno prospiciente la pubblica via, non recintato e destinato a verde privato vincolato, attualmente gerbido.

In ultimo, censito con il mappale 201/5, all'interno di una corte di ampie dimensioni, è un'autorimessa ricavata da una vecchia tettoia già chiusa su tre lati e successivamente chiusa anche sul fronte di ingresso; presenta caratteristiche di vecchio fabbricato rurale con copertura in legno e coppi a vista, murature e pavimenti risalenti verosimilmente alla metà del 900 senza significativi interventi di manutenzione

La vendita dei beni pignorati, non essendo ceduti da impresa, non è soggetta alla applicazione di Iva.

3) Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 da 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 L.47/1985.

Come appena accennato l'autorimessa identificata con la particella 205/5 è stata verosimilmente costruita a metà del 900 e successivamente chiusa sul

fronte verso la corte a metà anni 90. L'abitazione principale e pertinenze, invece, indicata con le particelle 604 sub.2 e 3, sono state costruite a metà anni '90.

- 4) *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le effettuamenti 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; altrimenti verificati 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; in ogni altro caso, verificati, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dell'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.....*

Il lotto principale costituito dalla villa di abitazione con il fabbricato pertinenziale destinato ad autorimesse, comprensivo di recinzione perimetrale è stato edificato con la concessione edilizia n. 29/95 del 10/7/1995 e

successiva variante in corso d'opera n. 33/97 del 10/12/1997 e una ulteriore denuncia di inizio attività n. 13/96. Tali atti hanno permesso di ottenere il certificato di abitabilità/agibilità n. 3/98 in data 4/3/98. I fabbricati e manufatti pertanto sono da ritenersi regolarmente costruiti.

L'autorimessa censita al mappale 205/5 è da ritenersi costruita ben prima del 1 settembre 1967 tuttavia, successivamente è stata chiusa sul lato prospiciente la corte e probabilmente leggermente avanzata. Di tale intervento non si è ritrovato documento autorizzativo pertanto si tratta di un abuso per il quale l'aggiudicatario, nei 120 giorni successivi alla notifica del decreto, potrà richiedere istanza di sanatoria sulla base dell'art.36 del DPR 380/01, con versamento di un'oblazione di €. 1.000 e altrettanto per spese tecniche.

5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985

I mappali 471 e 472 oggettivamente non edificati, sono invece già censiti al catasto fabbricati e pertanto in un trasferimento non determinano la necessità di produrre un certificato di destinazione urbanistica.

6) Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con 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

I beni oggetto di pignoramento sono attualmente indicati al catasto fabbricati come segue:

Al catasto fabbricati del comune di Pezzana intestati a xxx per la quota di 1/1

- Foglio 11 particella 201 sub.5 cat. C/6 cl.U mq. 20 rendita €. 42,35
- Foglio 11 particella 471 area urbana mq. 1340
- Foglio 11 particella 472 area urbana mq. 26

Al catasto fabbricati del comune di Pezzana intestati a xxx per la quota di ½ di proprietà e a zzz per la rimanente quota di 1/2

- Foglio 11 particella 604 sub.2 cat. A/7 cl.U vani. 7 rendita €. 668,81
- Foglio 11 particella 604 sub.3 cat. C/6 cl.U mq. 62 rendita €. 131,28

Le schede planimetriche catastali, da me richieste identificano compiutamente i beni oggetto di accertamento.

7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, 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 deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun

comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

Sugli immobili censiti con

- Foglio 11 particella 201 sub.5 cat. C/6 cl.U mq. 20 rendita €. 42,35
- Foglio 11 particella 471 area urbana mq. 1340
- Foglio 11 particella 472 area urbana mq. 26

E

- Foglio 11 particella 604 sub.2 cat. A/7 cl.U vani. 7 rendita €. 668,81
- Foglio 11 particella 604 sub.3 cat. C/6 cl.U mq. 62 rendita €. 131,28

Pende un pignoramento trascritto il 20/11/19 che ha originato la presente procedura, dove si indica come unico proprietario l'esecutato xxx: considerando che l'attuale intestazione catastale, come risaputo non probatoria, indica invece per quanto riguarda l'abitazione e un'autorimessa, una quota a favore dell'esecutato di $\frac{1}{2}$ mentre la rimanente metà a favore di zzz, occorrerà specificatamente verificare l'origine delle due posizioni. E pertanto esaminando le visure storiche dei beni oggi presenti è possibile affermare che, dal punto di vista prettamente catastale, l'esecutato è titolare della metà delle unità immobiliari urbane censite al foglio 11 particelle 604 sub.2 e 604 sub.3 a far data dal 24/9/2010 a seguito di rogito not. Minieri in pari data dove l'esecutato donava la quota di $\frac{1}{2}$ di tali beni alla coniuge zzz. Inoltre sui registri catastali, ai medesimi beni non compare alcuna volturazione

in favore di zzz a seguito del riconoscimento del diritto di abitazione derivante da sentenza di separazione trascritta il 1°/12/2015.

Sui registri catastali non compare alcuna volturazione in favore del Comune di Pezzana, acquirente a seguito di atto not. Ferrara del 14/5/2002 rep. n. 36135 trascritto a Vercelli il 25/5/2002 ai nn. 5087/3657 del mappale 472.

Alla luce di quanto sopra e per rispondere specificatamente al quesito, l'esecutato, alla data di trascrizione del pignoramento (20/11/2019) non era regolarmente titolare delle quote indicate nelle visure catastali e quindi nello specifico per ½ di proprietà sull'abitazione e autorimessa (unità immobiliari urbane 604/2 e 604/3) in quanto l'intestazione catastale non teneva in conto la sentenza di separazione che attribuiva alla zzz il diritto di abitazione. Per quanto riguarda l'esito della domanda revocatoria, le intestazioni catastali non assumono alcunché e considerando che neppure nella certificazione notarile vi è notizia, si può solo pensare che non sia ancora giunta la sentenza finale. L'esecutato è anche catastalmente titolare della quota di 1/1 sul mappale 472 in modo non corretto in quanto il mappale risulta venduto fin dal 2002.

L'intestazione portante la quota di 1/1 sull'unità 201/5 e sulla particella 471 è corretta.

I due beni in comproprietà sono tra loro molto dissimili per forma, destinazione e valore (il primo è un'abitazione piuttosto ampia con autorimessa a tre posti, il tutto recintato; appena al di fuori vi è un terreno con destinazione urbanistica pseudo pertinenziale alla medesima abitazione e

pertanto tale blocco dovrà costituire un unico lotto. Non è possibile per i beni in comproprietà, giungere ad una equa divisione in natura, non avendo le caratteristiche di una comoda divisione ai sensi dell'art.720 del C.C.

Rimane un'autorimessa di poco staccata che essendo immessa in un nucleo di fabbricati appartenenti ad altre persone non coinvolte nel procedimento potrà essere venduta separatamente.

8) 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 ed 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;

L'area su cui sarebbe sorta l'abitazione, l'autorimessa più grande e i terreni retrostanti, a quel tempo censiti come mappali 48 e 377 vennero acquistati per quanto riguarda la particella 48 con compravendita Not. Boggia del 14/11/1991 rep. 57084 trascritto il 29/11/1991 ai nn. 8781/6452 a favore dell'attuale esecutato e contro aaa; per quanto riguarda la particella 377 con rogito Not. Boggia delli 16/3/1992 rep. n. 58630 trascritto il 13/4/1992 ai nn. 3695/2958 a favore dell'attuale esecutato contro bbb In quest'ultimo atto l'esecutato acquistava anche l'autorimessa di cui alla particella 201 che veniva trascritto il 13/4/1992 ai nn. 3695/2958 contro ccc.

Dopo l'acquisto dei terreni di cui sopra e dopo aver costruito la propria casa di abitazione con autorimesse, l'esecutato vendeva una porzione identificabile con il mappale 472 posto in fregio alla nuova via pubblica latitante identificata come via Eusebio Ferrari.

Successivamente l'esecutato donava la quota di $\frac{1}{2}$ a zzz, posta in regime di comunione legale con l'esecutato, mediante atto not. Minieri del 24/9/2010 rep. 38498/11350 trascritto in data 1°/10/2010 ai nn. 7618/5347; contro tale atto veniva trascritta domanda giudiziale revocatoria rep. 18966 in data 20/12/2011 ai nn. 10111/7498 a favore di Provincia di Vercelli con conseguente annotazione a margine. A seguito di sentenza di condanna emessa dalla Corte dei Conti Regione Piemonte del 3/10/2012 rep.n.142, veniva iscritta ipoteca giudiziale in data 23/1/2013 ai nn. 562/43 contro l'esecutato e sull'intera proprietà dei mappali 471, 472 e 201/5 oltre alla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà sugli immobili di cui ai nn. 604/2 e 604/3 per una somma di €. 132.262,02 di cui €. 131.986,77 per capitale ed €. 275,25 per interessi. A seguito di una ulteriore sentenza di condanna emessa dalla Corte dei Conti Regione Piemonte del 4/6/2013 n. 103 iscritta il 23/10/2013 ai nn. 7427/645 contro l'esecutato e sull'intera proprietà dei mappali 471, 472 e 201/5 oltre alla quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà sugli immobili di cui ai nn. 604/2 e 604/3 per una somma di €. 80.684,93 di cui €. 80.000,00 per capitale ed €. 684,93 per interessi. Infine a seguito di sentenza di separazione giudiziale emessa dal Tribunale di Vercelli il 19/2/2015 rep. n.185/2015 trascritta il 1/12/2015 ai

nn.7974/6226 è stato costituito a favore di zzz il diritto di abitazione sull'abitazione e autorimessa censiti ai nn. 604/2 e 604/3. Sulla documentazione in atti non esistono riferimenti relativi a una eventuale sopraggiunta sentenza di revoca della donazione.

9) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto 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;

Procedendo al calcolo delle superficie si è utilizzato il criterio definito con D.P.R. 23 marzo 1998 n° 138 ritenendolo il più attinente alla situazione da valutare

abitazione

SUPERFICIE COMMERCIALE criterio D.P.R. 23 MARZO 1998

N. 138

TIPOLOGIA	MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA
-----------	----	-----------------------------------	--

Vani Principali e Accessori Diretti	235	1	235
giardino		10%	
Balconi, terrazzi e porticati			
Terrazzi, balconi e porticati per PRIMI 25 mq	25	30%	7,5
terrazzi e balconi eccedenti i 25 mq	47	10%	4,7
Pertinenze di servizio			
Cantine e sottotetto		25%	
SUPERFICIE COMMERCIALE			TOTALE MQ 247,2

VALUTAZIONE con metodo sintetico-comparativo

Indagini e ricerche di mercato – Fonte Listino immobiliare camera commercio di Vercelli edizione n. 23, molto attendibile per apprezzamento e continuità delle informazioni, indica varie categorie di beni immobili con relativo intervallo di valore di mercato rilevato. Il nostro caso specifico è da ricondursi alla categoria “unità residenziali nuove/ristrutturate” con un corrispondente valore tra € 1100 al mq. e 1500 €. Al mq. Ovviamente l’estimatore può e deve efficacemente giungere ad una definizione maggiore, in relazione alle caratteristiche peculiari del bene che nel nostro caso tendono al centro dell’intervallo, sia per la qualità dell’unità immobiliare che per la caratteristiche dimensionali e costruttive, tanto da applicare alla superficie commerciale il valore di 1100 al mq . Sull’intera somma infine applicherò un ribasso del 10% in quanto, seppur tenuta in ottime condizioni, l’immobile risale a 25 anni or sono, e del 15% per l’assenza di garanzia per vizi, quindi

$$\text{abitazione: mq. } 247 \times \text{€}/\text{mq. } 1100,00 - 25\% =$$

	€. 203.775
Autorimesse pertinenziali: mq.70 x €/mq 200,00 =	
	€. 14.000
Terreno non pertinenziale particella 471 : mq.1340 x €/mq.4,00 =	
	€. 5.360
Autorimessa particella 201 a corpo	
	€. 5.000
Detrazione per sanatoria	
	<u>€. -2.000</u>
	€. 226.135

Arrotondato ad €. 226.000 per la quota di 1/1

Considerato che la sig.ra zzz detiene la quota di proprietà per ½ sull'abitazione e le autorimesse pertinenziali oltre che il diritto di abitazione su tali beni, ecco che il valore dei beni muta come di seguito indicato:

abitazione (€. 203.775 + 14.000) /2 = 108.888 considerato inoltre che la stessa zzz di anni 55, detiene il diritto di abitazione su tali beni che estimativamente può essere calcolato alla stregua del diritto di usufrutto (65%), si giunge al seguente valore $108.888 \times 35\% = 38.110$.

Quindi, riassumendo, i valori finali di vendita potranno essere i seguenti:

abitazione e autorimesse pertinenziali per la quota di ½ gravato da diritto di abitazione €. 38.110

Per il terreno non pertinenziale particella 471 quota 1/1 €. 5.360

Per l'autorimessa non pertinenziale particella 201 quota 1/1 €. 3.000

Qualora intervenisse sentenza di revoca della donazione in favore della zzz, il valore della nuda proprietà dell'abitazione e autorimesse pertinenziali sarebbe di €. 76.220.

10)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;

L'insieme dei beni oggetto di pignoramento è piuttosto variegato, tuttavia il terreno retrostante l'abitazione (mapp. 471) ha una destinazione urbanistica che lo lega all'abitazione principale e l'autorimessa non pertinenziale (mapp. 201) ha un valore così esiguo da consigliare una vendita che ricomprenda tutti i beni oggetto della presente perizia.

11)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 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese 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;

L'abitazione e le autorimesse pertinenziali sono gravate da diritto di abitazione a favore di zzz e la medesima ha partecipato al sopralluogo attraverso il quale ho preso in esame la proprietà. Non si intravedono particolari spese in vista per le ottime condizioni di manutenzione in cui si trovano; l'ordinaria gestione e le spese conseguenti saranno sostenute dal titolare del diritto di abitazione. Per l'autorimessa non pertinenziale e il terreno si possono prevedere spese di gestione intorno ai 200 €/anno complessivi

12)Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

I beni pignorati non sono soggetti a procedura espropriativa

13)Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Si allegano planimetrie e fotografie

14)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 indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Sia allega quanto sopra

15)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 25.02.2008), 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 allega quanto sopra

16) Ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)

Rassegno pertanto la presente relazione, fotografie, planimetrie, estratto mappa, verbale operazioni; ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Vercelli, 31/3/2021

Firmato digitalmente da Geometra Sergio Parini