

**TRIBUNALE DI VERCELLI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Nella procedura esecutiva immobiliare di cui al procedimento n.67/2016**

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

**Atto di pignoramento immobili del 30/3/2016, trascritto in data 6/5/2016**

**ai nn. 3352/2658 – xxx contro xxxx, xxxx, xxxx**

**C.T.U. Geom. Sergio Parini.**

In data 1/9/2016 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 20/9/2016 per il conferimento dell'incarico e il giuramento di rito assegnandomi il seguente quesito

*L'esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:*

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, co 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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli 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 dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

L'esame della documentazione prodotta mi ha permesso di accertarne la parziale completezza ex art. 567 co II c.p.c.. Verificavo l'assenza del certificato di destinazione urbanistica per i terreni in San Germano Vercellese che provvedevo ad ottenere autonomamente nell'ambito delle operazioni peritali.

*IA-B) Indichi i proprietari degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo atto di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art.567, comma 2 c.p.c. corrispondano a quelli effettivi ; indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

a seguito dell'esame della relazione notarile dal dott. Davide Le Voci allegata agli atti, e all'esame tipologico dei beni oggetto di pignoramento si conviene di suddividere l'intera massa pignorata in lotti funzionali che permetteranno una illustrazione più ordinata di tutti gli elementi necessari e soprattutto una vendita separata individuabili come segue:

**Lotto 1** terreni in San Germano: si tratta di terreni artigianali in San Germano vercellese

**Lotto 2** fabbricato artigianale in San Germano: si tratta di fabbricato artigianale (capannone) in San germano Vercellese

**Lotto 3** abitazione xxx in Vercelli via Birago si tratta dell'attuale abitazione di xxx (non eseguito) e dell'abitazione sfitta sottostante

**Lotto 4** abitazione locata in Vercelli via Birago si tratta di abitazione in Vercelli locata a xxx

**Lotto 5** abitazione xxx in Vercelli via Birago si tratta dell'abitazione di xxx (esecutato) in Vercelli

**Lotto 6** deposito in Vercelli via Birago si tratta di una piccolo locale di deposito discosto dalle precedenti proprietà

#### **PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE**

lotto 1 terreni in San Germano: i beni indicati al foglio 18 particelle 177 – 178 – 179 oggetto di pignoramento erano alla data del 6/5/2016 di proprietà per l'intero della Società “xxx” , ottenuti mediante rogito not. Ferrara di Vercelli del 23/2/2005 rep. 43186/8878 trascritto a Vercelli il 3/3/2005 ai nn. 2045/1368 a favore dell'attuale ditta eseguita contro xxx e xxx; il certificato non indica come questi ultimi avessero ottenuto la piena proprietà attraverso la citazione del primo atto tra vivi ante ventennio, pertanto ho provveduto alla sua ricerca individuando che era pervenuto ai venditori tramite denuncia di successione, di cui non si è rilevata accettazione esplicita in morte di xxx avvenuta il 9/4/90 registrata l8/10/90 al n. 23/6458 e trascritta il 23/11/2001 ai nn.8989/6637

i beni indicati al foglio 18 particelle 180 – 549 oggetto di pignoramento erano alla data del 6/5/2016 di proprietà per l'intero della Società "xxx" , ottenuti mediante rogito not. Ferrara di Vercelli del 15/3/2006 rep. 45276/9567 trascritto a Vercelli il 22/3/2006 ai nn. 3044/2136 a favore dell'attuale ditta esecutata contro xxx; il certificato non indica come questi ultimi avessero ottenuto la piena proprietà attraverso la citazione del primo atto tra vivi ante ventennio, pertanto ho provveduto alla sua ricerca individuando che il venditore acquistò il mappale 180 mediante rogito not. Minieri del 21/2/95 trascritto il 6/3/95 ai nn.1685/1318 contro xxx; nessuna provenienza si è riscontrata per il mappale 549.

lotto 2 fabbricato artigianale in San Germano

Lotto 3 abitazione xxx in Vercelli via Birago

Lotto 4 abitazione locata in Vercelli via Birago

Lotto 5 abitazione xxx in Vercelli via Birago : i beni indicati al foglio 18 particelle 604/2 di San Germano vercellese oltre alle unità immobiliari censite ai nn. 53/4 – 53/3 – 662/3 – 662/4 – 662/5 – 662/7 - e la particella 218 tutti del foglio 87 di Vercelli, oggetto di pignoramento, erano alla data del 6/5/2016 di proprietà per la quota di 1/6 ciascuno in capo a xxx, ottenuti mediante denuncia di successione in morte di xxx avvenuta il [REDACTED] trascritta il 1'8/10/2010 ai nn.7941/5576 per la quale non risulta trascritta accettazione di eredità. La de cuius, aveva acquistato il bene in comunione con il di lei marito xxx, con rogito not. Ferrara il 6/5/1980 rep.43699/5783 trascritto il 12/5/1980 ai nn.3008/2491; dal certificato non si evince chi fosse la parte "contro".

Lotto 6 deposito in Vercelli via Birago : il bene indicato al foglio 87 particelle 131/6 di Vercelli, oggetto di pignoramento, era intestato alla data del 6/5/2016 a xxx e xxxx per la quota di 1/2 ciascuno, ottenuti mediante rogito not. Boggia di Vercelli il 27/1/2005 rep. 105300/12753 trascritto il 10/2/2005 ai nn.1362/935 contro xxx; questi ultimi avevano ottenuto la proprietà attraverso una donazione con riserva di usufrutto rogito not.Minieri di Vercelli del 29/5/1987 rep.4462/1377 trascritto il 17/6/1987 ai nn.4418/3383 e successiva estinzione dell'usufrutto dei donanti xxx.

Quindi l'attuale intestazione, alla luce dei pregressi passaggi di proprietà risulta corretta.

**ISCRIZIONI IPOTECARIE** : sui beni oggetto di esecuzione

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 15/5/2013 ai nn. 3785/291 a favore di Unicredit SpA per €. 290.000.000 (capitale 257.771,52 – interessi 19.333,00 – spese 12.895,48) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino del 3/5/2013 nn. 12468/2013

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 27/12/2013 ai nn. 9164/804 a favore di Banco Popolare Soc.Coop. per €. 232.000.000 (capitale 196788,35 – interessi 14.759,13 – spese 20.452,52) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vercelli del 6/12/2013 nn. 966/2013

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta il 12/12/2014 ai nn. 8042/729 a favore di Yanmar Construction Equipment Europe Sas per €. 87694,24 (capitale 87.694,24 ) derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Vercelli del 9/1/2014 nn. 774/2013

**TRASCRIZIONE PIGNORAMENTI**

ATTO GIUDIZIARIO I beni pignorati sono indicati nel verbale di pignoramento immobili del 30/3/2016 rep. 1093/2016, e nella relativa nota di trascrizione in data 6/5/2016 ai nn. 3352/2658 a favore di Unicredit Spa contro gli esecutati come segue:

per la quota di 1/1 al N.C.T di San Germano Vercellese al

foglio 18 particella 177

foglio 18 particella 178

foglio 18 particella 179

foglio 18 particella 180

foglio 18 particella 549

per la quota di 1/3 al N.C.E.U. di San Germano Vercellese al

foglio 18 particella 604 sub.2 cat. D/7 via Torino

per la quota di 1/3 al N.C.E.U. di Vercelli al

foglio 87 particella 53 sub.4 cat. C/7 via Dalmazio Birago 12

foglio 87 particella 53 sub.3 cat. A/3 via Dalmazio Birago 12

foglio 87 particella 662 sub.3 cat. A/3 via Dalmazio Birago 12

foglio 87 particella 662 sub.4 cat. A/3 via Dalmazio Birago 12

foglio 87 particella 662 sub.5 cat. A/3 via Dalmazio Birago 12

foglio 87 particella 662 sub.7 cat. A/3 via Dalmazio Birago 12

e al N.C.T.

foglio 87 particella 218

per la quota di 1/2 al N.C.E.U. di Vercelli al

foglio 87 particella 131 sub.6 cat. C/2 via Dalmazio Birago 18

2) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano,*

*interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici) descriva le caratteristiche della zona, con riferimento alla urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio) alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno ( strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città; verifichi se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed in mancanza provveda alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario;*

L'esame dell'estesa proprietà è stato piuttosto complesso e articolato, avvenuto attraverso tre sopralluoghi con la costante presenza di xxx che ha dimostrato in ogni momento un atteggiamento del tutto collaborativo.

Nel territorio di San Germano Vercellese, ad ovest del centro abitato, all'interno del bivio formato dalla S.P 11 e la S.P. 143 si trovano i due lotti che nella presente perizia ho indicato con i nn. 1 e 2. Planimetricamente formano un unico corpo tuttavia sono stati trattati separatamente in quanto per destinazione, natura e stato di fatto saranno venduti separatamente.

lotto 1 terreni in San Germano

Si tratta di un terreno a forma trapezoidale, con giacitura pianeggiante con accesso diretto dalla strada provinciale n.11, attualmente non coltivato, inserito per il mappale 144 nelle zone agricole e per la rimanente parte nelle aree di nuovo impianto di tipo D con un ottima capacità edificatoria; purtroppo il contesto edilizio/economico non appare sviluppato e l'assenza di servizi (ad esclusione dell'urbanizzazione costituita dalla strada) deprimeranno la relativa valutazione estimativa

**CONFINI** – Così come indicata, la proprietà dell'esecutata forma un unico corpo con i seguenti confini riferiti sulla mappa terreni: a nord mappale 554, ad est mappale 604 (in esecuzione corrispondente al lotto 2), a sud strada provinciale 11 e mappale 550, a ovest mappale 176

RIFERIMENTI CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI SAN GERMANO VERCELLESE

I terreni costituenti il lotto 1 intestati per la quota di 1/1 di piena proprietà alla ditta xxx con sede in San Germano Vercellese sono censiti come segue:

**Foglio 18 particella 177 sem.irr. cl.2 sup. 28.60 rd.51,42 ra.26,59**

**Foglio 18 particella 178 sem.irr. cl.2 sup. 18.50 rd.13,85 ra.17,20**

**Foglio 18 particella 179 sem.irr. cl.2 sup. 32.40 rd.24,26 ra.30,12**

**Foglio 18 particella 180 sem.irr. cl.2 sup. 24.70 rd.18,50 ra.22,96**

**Foglio 18 particella 549 sem.irr. cl.2 sup. 43.30 rd.32,43 ra.40,25**

Tutti gli identificativi catastali attualmente in vigore non differiscono da quanto indicato nell'atto di pignoramento.

lotto 2 fabbricato artigianale in San Germano Si tratta di un ampio lotto costituito da un fabbricato a destinazione artigianale, attualmente ospitante l'attività di una ditta per la riparazione e manutenzione di macchine agricole è costruito mediante struttura portante in cemento armato vibro compresso

prefabbricato, con tamponamenti perimetrali eseguiti in opera mediante posa di blocchi in cemento parzialmente intonacati; serramenti in ferro ampiamente vetrati con chiusure sottogronda in u-glass tipici per edifici produttivi; al piano terra si individua un ampio salone per officina dei mezzi agricoli con pavimento in cemento lisciato, area ricambi e locale di esposizione, servizi e spogliatoio; al piano primo piccolo deposito e ampio ufficio. La dotazione impiantistica è limitata dall'assenza di urbanizzazioni, limitate alla fornitura di energia elettrica mentre l'acqua è fornita tramite pozzo; pressoché assente il riscaldamento, che viene sporadicamente introdotto mediante stufa a pellet. Ampio il terreno pertinenziale, di forma triangolare, con un accesso dalla Strada provinciale 11 decisamente comodo e con un'ampia zona pavimentata in cemento tutt'attorno al fabbricato produttivo oltre a recinzione leggera perimetrale.

**CONFINI** – Così come indicata la proprietà eseguita presenta i seguenti confini riferiti basati sulla mappa terreni: a nord mappale 554, ad est mappale 606 e strada provinciale 11, a sud mappale 605, a ovest mappale 549 (in esecuzione corrispondente al lotto 1)

RIFERIMENTI CATASTO URBANO DEL COMUNE DI SAN GERMANO VERCELLESE

Il fabbricato artigianale intestato per la quota di 4/6 a xxx (non eseguito) nato a [REDACTED], per la quota di 1/6 a xxx nato a [REDACTED], per la quota di 1/6 a xxx nato a [REDACTED] è censita come segue:

**Foglio 18 particella 604/2 cat. D/7 rendita € 1.861,74 VIA Torino piano T-1°**

Preciso che la categoria D/7 individua i *“fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”*

Tutti gli identificativi catastali attualmente in vigore non differiscono da quanto indicato nell’atto di pignoramento.

Seguono nella descrizione una serie di lotti posti in Vercelli via Birago, zona posta nella parte nord della città, non particolarmente pregiata ma piuttosto tranquilla e comoda; non distanti da essa sono alcune presenze legate a scuole elementari e medie, uffici enel, farmacia, supermercati, ferramenta ed esercizi commerciali in genere; più difficoltoso l’accesso agli uffici pubblici e alle banche.

#### Lotto 3 abitazione xxx in Vercelli via Birago 14

Si tratta di un’abitazione al piano primo di un fabbricato di vecchia costruzione ristrutturato nei primi anni 70 attualmente utilizzato da xxx, comproprietario non esecutato, come propria abitazione. Innestati all’interno di un perimetro rettangolare tipico dei fabbricati costruiti nel sec. XIX° si sono creati una cucina, due camere e soggiorno oltre a bagno, il tutto disimpegnato da un corridoio; la dotazione di finiture che risale agli anni 70 vede l’utilizzo di marmi per i pavimenti, la ceramica e carta da parati per i rivestimenti; serramenti in legno con vetro semplice, riscaldamento con combustibile a gas metano e con elementi radianti in alluminio. Impianti elettrico e idrico funzionanti. Il tutto in discreto grado di manutenzione. Tale abitazione censita alla particella 662 sub. 5 del foglio 87 di Vercelli è da ritenersi abitazione coniugale ai sensi dell’art.540 del C.C. pertanto gravata da diritto di abitazione a favore di xxx, diritto che il medesimo sta esercitando.

Sottostante alla precedente, è presente un'altra abitazione, attualmente in disuso, con un impianto planimetrico molto simile alla precedente ma con caratteristiche risalenti alla prima metà del 900, presenza di notevole umidità da risalita sia nelle murature che nei pavimenti, il tutto pertanto in condizioni di manutenzione insufficienti, tanto che un eventuale utilizzo dovrebbe essere preceduto da opere di risanamento. La copertura delle due abitazioni appare come piuttosto compromessa non tanto per vetustà (che comunque rivela almeno mezzo secolo) quanto per le condizioni di conservazione del manto di copertura in cemento amianto (eternit). Entrambe si affacciano su una piccola corte comune con altra abitazione (lotto 4) accessibile mediante portone carraio metallico e caratterizzata con una pavimentazione prevalente in pietra con posa ad opus incertum.

**CONFINI** – Così come indicata la proprietà degli esecutati presenta i seguenti confini riferiti basati sulla mappa terreni e con la precisazione che il presente lotto mantiene in comunione con il lotto 4 la corte centrale; si precisa inoltre che il lato sud del mappale in questione è destinato permanentemente alla sede di via Birago e quindi da ritenersi esterno alla proprietà esecutata: a nord mappale 53; ad est mappale 134, a sud via Birago, a ovest porzione dello stesso mappale 662 (in esecuzione corrispondente al lotto 4)

#### RIFERIMENTI CATASTO URBANO DEL COMUNE DI VERCELLI

Le abitazioni intestate per la per la quota di 4/6 a xxx (non esecutato) nato a [REDACTED], per la quota di 1/6 a xxx nato a [REDACTED], per la quota di 1/6 a xxxx nato a [REDACTED] sono censita come segue

**Foglio 87 particella 662/4 cat. A/3 cl.1 vani 4,0 rendita €. 299,55 via D. Birago n. 14 p.t.**

**Foglio 87 particella 662/5 cat. A/3 cl.1 vani 5,0 rendita €. 374,43 via D. Birago n. 14 p.1°.**

Dove la seconda è da ritenersi abitazione coniugale di xxx ai sensi e per gli effetti dell'art.540 C.C.

Tutti gli identificativi catastali attualmente in vigore non differiscono da quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Lotto 4 abitazione locata in Vercelli via Birago 14

Si tratta di una piacevole abitazione distribuita su due piani fuori terra ristrutturata in tempi diversi, ma con finiture risalenti ai primi anni 2000 e costituita al piano terra da un ampio locale di cucina/pranzo oltre a soggiorno e bagno; mediante scala interna si accede al primo piano dove si individuano tre camere un bagno oltre a terrazzo piuttosto ampio parzialmente coperto da un porticato; al di sotto di questo è presente l'autorimessa con all'interno un piccolo vano per la caldaia. La dotazione impiantistica è completa per l'elettrico, idrico e riscaldamento: in particolare, per l'ultimo di questi, la caldaia a metano distribuisce acqua calda a termosifoni in alluminio presenti in tutti i locali; i serramenti sono in legno con vetro semplice, porte interne tamburate; pavimenti in ceramica nei vari locali, rivestimenti in marmo per la scala interna e in ceramica per i locali di cucina e bagno.

Copertura recente con orditura in legno quattro fili e sovrastante manto di tegole curve in cemento, decisamente recenti e in ottimo stato di manutenzione, livello peraltro raggiunto anche dall'edificio nel suo

complesso. Attualmente locata l'abitazione con l'autorimessa si affaccia sul cortile comune con il lotto 3 e usufruisce per l'ingresso del medesimo accesso.

**CONFINI** – Così come indicata la proprietà degli esecutati presenta i seguenti confini riferiti basati sulla mappa terreni e con la precisazione che il presente lotto mantiene in comunione con il lotto 3 la corte centrale; si precisa inoltre che il lato sud del mappale in questione è destinato permanentemente alla sede di via Birago e quindi da ritenersi esterno alla proprietà esecutata: a nord mappale 53; ad est mappale porzione dello stesso mappale 662 (in esecuzione corrispondente al lotto 3), a sud via Birago, a ovest mappale 218

RIFERIMENTI CATASTO URBANO DEL COMUNE DI VERCELLI

Le abitazioni intestate per la per la quota di 4/6 a xxx (non esecutato) nato a [REDACTED], per la quota di 1/6 a xxx nato a [REDACTED] per la quota di 1/6 a xxx nato a [REDACTED] sono censita come segue

**Foglio 87 particella 662/7 cat. A/3 cl.2 vani 8,5 rendita €. 746,28 via D. Birago n. 14 p.t - 1**

**Foglio 87 particella 662/3 cat. C/6 cl.4 mq.31 rendita €. 299,55 via D. Birago n. 14 p.t.**

Tutti gli identificativi catastali attualmente in vigore non differiscono da quanto indicato nell'atto di pignoramento.

Lotto 5 abitazione xxx in Vercelli via Birago 12

Posto a nord dei lotti 3 e 4 è l'abitazione dell'esecutato xxx alla quali si accede percorrendo il mappale 2018, un piccolo tratto del mappale 295 (di proprietà di terzi) un cortiletto autonomo dove è presente anche una bassa tettoia per il ricovero dell'auto; superata l'area scoperta e un porticato si accede all'abitazione che si snoda su tre piani fuori terra collegati da scala

interna in pietra di Luserna. Al piano terra è presente la zona giorno con ampio locale di cucina soggiorno con caratteristiche volte a in laterizio a vista e numerosi innesti di mattoni a vista anche alle pareti e alle spallette delle finestre tanto da creare un notevole impatto nella definizione delle finiture dei locali; nei pressi della scala si riscontra un piccolo bagno. Al piano primo sono presenti due camere da letto e un ampio bagno oltre a un loggiato posto al di sopra del porticato di ingresso. Impianti idrico/elettrico e riscaldamento completi con presenza di termosifoni in ghisa; serramenti esterni in legno con vetro camera, porte interne in legno massello anche se di fattura scadente; davanzali in pietra di Luserna e pavimenti prevalenti in cotto. Al piano secondo è infine una mansarda variamente destinata (camera, ripostiglio, bagno) con tetto mansardato a vista, pavimento in legno e prevalenza di finestre a tetto;. Tale zona, recuperata da una soffitta, non detiene altezze sufficienti per una regolarizzazione e dovrà pertanto essere riportata alle condizioni di destinazione originarie eliminando definitivamente l'impianto di riscaldamento e i sanitari tuttora presenti.

**CONFINI** – Così come indicata la proprietà dell'esecutata presenta i seguenti confini riferiti basati sulla mappa terreni: a nord 196 e ad est mappale 59, a sud mappale 662 (in esecuzione corrispondente al lotto 3 e 4) , a ovest mappale 295. Si specifica che per raggiungere il mappale 53 occorre transitare per un piccolo tratto anche sul mappale 295 di proprietà di terzi e quali paraltro hanno già provveduto ad escludere tale zona dalla loro recinzione.

RIFERIMENTI CATASTO URBANO DEL COMUNE DI VERCELLI

Le abitazioni intestate per la per la quota di 4/6 a xxx (non esecutato) nato a [REDACTED] per la quota di 1/6 a xxx nato a [REDACTED] per la quota di 1/6 a xxx e nato a [REDACTED] sono censita come segue  
**Foglio 87 particella 53/3 cat. A/3 cl.2 vani 5,5 rendita €. 482,89 via D. Birago n. 12 p.t - 1**

**Foglio 87 particella 53/4 cat. C/7 cl.3 mq.18 rendita €. 11,16 via D. Birago n. 12 p.t.**

RIFERIMENTI CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI VERCELLI

La particella intestate per la per la quota di 4/6 a xxx (non esecutato) nato a [REDACTED], per la quota di 1/6 a xxx nato a [REDACTED], per la quota di 1/6 a xxx nato a [REDACTED] è censita come segue

**Foglio 87 particella 218 sem.irr. cl.2 sup. 00.50 rd.0,58 ra.0,31**

Tutti gli identificativi catastali attualmente in vigore non differiscono da quanto indicato nell'atto di pignoramento. Nello specifico trattasi di particella del tutto urbanizzata mediante asfaltatura con destinazione a passaggio a favore dell'abitazione esecutata

Lotto 6 deposito in Vercelli via Birago18

Si tratta di deposito inserito in una fabbricato di vecchia costruzione con accesso carraio attraverso portone metallico nel cortile successivamente con porta basculante nel locale vero e proprio. Pavimento in cemento e tetto in legno ad unica falda con manto in tegole marsigliesi.

**CONFINI** – Così come indicata la proprietà dell'esecutata presenta i seguenti confini riferiti basati sulla mappa terreni: a nord mappale 59, ad est mappale 138, a sud altra porzione del mappale 131, a ovest mappale 59

RIFERIMENTI CATASTO EDILIZIO URBANO DEL COMUNE DI VERCELLI

Il deposito intestato per la per la quota di 1/2 a xxx (non eseguita) nata in [REDACTED], per la quota di 1/2 a xxxx nato a [REDACTED] [REDACTED], è censita come segue

**Foglio 87 particella 131/6 cat. C/2 cl.4 mq.19 rendita €. 42,19 via D. Birago n. 18 p.t**

La ricerca dell'esistenza dei certificati energetici relativi alle unità pignorate condotta presso il sistema Sipee ha fornito esito negativo tranne che per l'unità censita al mappale 662/7 del foglio 87 di Vercelli (in esecuzione corrispondente al lotto 4) per la quale è stato individuato il certificato n. 2015 102381 0019 che stabilisce un indice di prestazione energetica globale di 268,217 kwh/mq e una conseguente classe energetica F.

3) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità : a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

La descrizione inserita nell'atto di pignoramento è in linea con gli elementi attualmente rilevabili nei registri catastali, pertanto non sono da prevedersi fraintendimenti nell'individuazione degli immobili.

4) *Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

Le indicazioni catastali e le conseguenti rappresentazioni grafiche sono corrette ad esclusione dell'u.i.u. individuata con il 662/7 (in esecuzione corrispondente al lotto 4) in quanto mancante della rappresentazione di un porticato sul terrazzo al primo piano; potrà essere eseguito con una spesa preventivabile in €1.000.

5) *Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale*

lotto 1 terreni in San Germano: il mappale 144 è inserito nelle aree agricole, quindi con capacità edificatorie ridotte e destinate alla attività agricola; i rimanenti mappali sono inseriti nelle aree di nuovo impianto di tipo D per l'insediamento di impianti produttivi di tipo artigianale, piccolo industriale e commerciale; indice di utilizzo fondiario 0,50 mq/mq; di tal proprietà ho richiesto e ottenuto certificato di destinazione urbanistica

lotto 2 fabbricato artigianale in San Germano: inserito negli impianti produttivi esistenti che si confermano nella loro ubicazione mantengono i medesimi indici di utilizzo fondiario delle aree D.

Lotto 3 abitazione xxx in Vercelli via Birago 14

Lotto 4 abitazione locata in Vercelli via Birago 14

Lotto 5 abitazione xxxx in Vercelli via Birago 12

Lotto 6 deposito in Vercelli via Birago 18

Tutti i lotti qui indicati sono stati inseriti nelle case del tessuto edilizio minore dove è ammessa sia la conservazione che la modificazione del tessuto edilizio e dove il parametro principale è  $U_f = 0,7$  mq/mq e  $R_c = 55\%$  della sf oltre ad altri di impatto minore; ad un esame del tutto superficiale appare comunque che le aree oggetto di accertamento abbiano una capacità insediativa sostanzialmente esaurita, limitando eventuali interventi futuri a modifiche piuttosto che ad incrementi edilizi.

6) *Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se sia possibile la sanatoria ex art. 36 DPR 380/01, indicando la relativa spesa, altrimenti l'esperto dovrà verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in e forza della quale 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 dovrà verificare, ai fini dell'eventuale istanza di condono che l'aggiudicatario possa presentare, se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 L. 47/1985 o dall'art. 46 comma 5 DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

lotto 1 terreni in San Germano: composto esclusivamente da terreni non si riscontra alcun tipo di costruzione, pertanto è da ritenersi regolare

lotto 2 fabbricato artigianale in San Germano: edificato con la concessione edilizia n.1/1989 del 24/3/1989 presenta difformità sostanziali quantomeno nell'aumento di superficie utile derivante dalla costruzione del piano primo (all'interno della volumetria assentita) e in alcune differenze planimetriche interne al piano terra; dovrà essere regolarizzato dall'aggiudicatario con pratica di sanatoria e con una spesa complessiva di circa 10.000 €.

Lotto 3 abitazione xxx in Vercelli via Birago 14: di vecchia edificazione (ante 1942 anno di promulgazione della prima legge urbanistica) si sono riscontrati lavori interni risalenti agli anni 70 di cui non si è trovato provvedimento autorizzativo e pertanto anche in questo caso una sanatoria potrà essere eseguita con una spesa preventivabile in €. 5.000

Lotto 4 abitazione locata in Vercelli via Birago 14 : anche in questo caso all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione (ante 1942 anno di promulgazione della prima legge urbanistica) si sono eseguite opere di ristrutturazione autorizzate con concessione edilizia n.5914/A del 13/10/1975 e variante del 6/3/78 eseguite sostanzialmente in modo corretto per quanto attiene alle opere interne. La concessione precisava inoltre che la richiesta di una tettoia attigua non poteva essere assentita e pertanto i progetti erano stati modificati in tal senso (cosa che ho potuto verificare personalmente). Cionondimeno in loco di tale tettoia è stata costruita un'autorimessa di cui non si è scorta autorizzazione; considerato che sulla licenza di costruzione si negava espressamente la possibilità di edificare su corte a seguito dell'apposizione di vincolo non aedificandi con rogito not. Rolini del 16/9/75 rep. 2862/219, ritengo che allo stato, la porzione di fabbricato individuato come autorimessa non possa essere sanato e dovrà pertanto essere demolito

dall'aggiudicatario con una spesa preventivabile di €. 30.000. E' vero comunque che successivamente il proprietario ha ottenuto in data 19/5/2003 autorizzazione per il prolungamento del tetto, la copertura della scala, la demolizione della copertura dell'autorimessa con la corrispondente costruzione del lastrico solare. A questo punto la demolizione della autorimessa comprometterebbe opere assentite e pertanto si aprirebbe la possibilità di mantenere anche il locale sottostante, ma con sanzioni molto elevate tanto da rinominare la spesa di demolizione precedentemente individuata in €. 30.000 in oblazione e spese corrdate.

Lotto 5 abitazione xxx in Vercelli via Birago 12 fabbricato di antica costruzione (ante 1942 anno di promulgazione della prima legge urbanistica) ristrutturato con la concessione edilizia n. 372/95 del 28/7/1997 e successive varianti del 21/12/2000 e del 10/1/2002. I lavori interi del piano terra e primo sono conformi; al piano secondo si è riscontrata la trasformazione del sottotetto in mansarda abitabile; si tratta di un intervento non assentibile, quantomeno per la limitata altezza dei locali e pertanto il cambio di destinazione d'uso dovrà essere reso inefficace attraverso l'eliminazione definitiva dell'impianto di riscaldamento e idrico oltre all'eliminazione dei sanitari presenti : costo preventivabile in €. 5.000. Nel cortile è stata riscontrata la presenza di una tettoia aperta la cui presenza non era indicata nei progetti del 1997 e che il titolare afferma presente da sempre. E' da rilevarsi che il materiale con cui è stata costruita è sicuramente molto vecchio, ma che la lavorazione sembra essere recente, tanto da far pensare ad un rifacimento "in stile". Peraltro neppure sulle mappe d'impianto catastali si ritrova la presenza di tale struttura, che a giudicare dal materiale, nel momento di

formazione del catasto doveva già essere presente. Considerato inoltre la ridotta superficie della corte e le relative norme di attuazione urbanistiche, ritengo debba essere rimossa/demolita con una spesa di €. 10.000.

Lotto 6 deposito in Vercelli via Birago18 fabbricato di vecchia edificazione (ante 1942 anno di promulgazione della prima legge urbanistica) dove l'inserimento della porta basculante in tempi recenti non ha modificato elementi sostanziali

*7) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo in quest'ultimo caso, alla loro formazione*

Il compendio dei beni è stato suddiviso in lotti fin dall'inizio della perizia in quanto per loro natura i beni dovranno essere posti in vendita come segue:

Lotto 1 terreni in San Germano: si tratta di terreni artigianali in San Germano vercellese

Lotto 2 fabbricato artigianale in San Germano: si tratta di fabbricato artigianale (capannone) in San germano Vercellese

Lotto 3 abitazione xxx in Vercelli via Birago si tratta dell'attuale abitazione di XXXXXXXXXX (non esecutato) e dell'abitazione sfitta sottostante

Lotto 4 abitazione locata in Vercelli via Birago si tratta di abitazione in Vercelli locata a Napoletano/Sorrentino

Lotto 5 abitazione xxx in Vercelli via Birago si tratta dell'abitazione di xxxx (esecutato) in Vercelli

Lotto 6 deposito in Vercelli via Birago si tratta di una piccolo locale di deposito discosto dalle precedenti proprietà

Una vendita che tendesse ad unificare i lotti sopra indicati costringerebbe gli eventuali aggiudicatari a forzare eccessivamente i loro orientamenti con evidenti ripercussioni negative sul prezzo finale di aggiudicazione .

8) *Dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (ed ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940 n.1078, in ogni caso l'esperto indichi la sussistenza di iscrizioni pregiudizievoli anche a carico dei comproprietari non eseguiti;*

Ad eccezione dei beni del lotto 1 che sono pignorati per l'intero, tutti gli altri lotti sono pignorati pro quota; e in particolare

Lotto 2 fabbricato artigianale in San Germano: non divisibile pro quota

Lotto 3 abitazione xxx in Vercelli via Birago si tratta dell'attuale abitazione di xxxx (non eseguito) e dell'abitazione sfitta sottostante : divisibile pro quota nei modi individuati in fase di stima

Lotto 4 abitazione locata in Vercelli via Birago si tratta di abitazione in Vercelli locata a xxxx: non divisibile

Lotto 5 abitazione xxx in Vercelli via Birago si tratta dell'abitazione di xxx (esecutato) in Vercelli: non divisibile

Lotto 6 deposito in Vercelli via Birago: non divisibile

9) *Accerti se l'immobile è libero oppure occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*

Lotto 1 terreni in San Germano: i terreni non sono coltivati, al loro interno sono depositati alcuni macchinari in modo non ordinato e organico all'attività di officina; l'esame del contratto di comodato che interviene sul lotto 2 non riscontra la presenza dei terreni del lotto 1

Lotto 2 fabbricato artigianale in San Germano: il fabbricato e l'area di pertinenza sono soggetti a contratto di comodato a favore della ditta individuale "xxxxx" per attività di riparazione e manutenzione macchine agricole registrato il 2/4/2014 al n. 1222 con durata illimitata a partire dal 15/3/2014

Lotto 3 abitazione xxxx in Vercelli via Birago si tratta dell'attuale abitazione di xxxxx in quanto comproprietario non esecutato e dell'abitazione sfitta sottostante per i quali non esistono contratti di sorta

Lotto 4 abitazione locata in Vercelli via Birago si tratta di abitazione in Vercelli locata a xxxxx mediante contratto di locazione il 30/7/2015 al n. 3030 scadente il 31/7/2019 salvo tacito rinnovo di ulteriori quattro anni.

Lotto 5 abitazione xxxx in Vercelli via Birago si tratta dell'abitazione di xxxxx in quanto comproprietario esecutato in Vercelli per la quale non esistono contratti di sorta.

Lotto 6 deposito in Vercelli via Birago: utilizzato da xxxxx in quanto comproprietario esecutato per il quale non esistono contratti di sorta

*10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione*

Tale caso non è pertinente alla situazione in questione.

*11) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; rilevi l'esistenza di vincoli demaniali (di superficie o servitù pubbliche) e accerti se i beni pignorati siano gravati da censo livello o usi civici e se vi sia stata affrancazione da tali pesi oppure evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto*

Dall'esame della documentazione disponibile e dei luoghi, oltre che delle mappe del Piano Regolatore non si individua la presenza dei vincoli anzi enunciati.

*11 bis) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, la*

*pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Dall'esame della documentazione in atti non si riscontrano procedimenti giudiziari gravanti sul bene. Un calcolo approssimativo delle spese di gestione dei beni riconducibili alla manutenzione ordinaria, pulizia, manutenzione area a verde individua in €. 5.000 quanto occorrente in un anno solare.

*12) Determini il valore di mercato dell'immobile procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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 (considerando come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione di pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

Lotto 1 terreni in San Germano: si tratta di terreni artigianali in San Germano vercellese

Sup. mappali 178 – 179 – 180 – 549 = mq. 11.890,00 inseriti in zona artigianale

Sup. mappali 177 are 28 centiare 60 inseriti in zona agricola corrispondente a 0,75 giornate piemontesi

### **VALUTAZIONE con metodo sintetico-comparativo**

Indagini e ricerche di mercato – Fonte Listino immobiliare camera commercio di Vercelli, 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 “terreni edificabili” con un corrispondente valore tra € 20 al mq. e 25 €. Al mq. Ovviamente l’estimatore può e deve efficacemente giungere ad una definizione maggiore, in relazione alle caratteristiche peculiari del bene. A giudicare da queste e dal momento che la dizione terreni edificabili si adatta più specificatamente ai terreni residenziali, che il terreno oggetto di valutazione detiene urbanizzazioni pubbliche assai limitate, ritengo che il valore più corretto da applicare alla superficie commerciale sia di € 15 al mq<sup>1</sup>. Il terreno agricolo invece ha un prezzo di mercato che mediamente si aggira intorno ai 12.000 €. per giornata piemontese per una stima totale come segue:

mq. 11.890 x 15,00 € =

€ 178.350,00

g.te 0,75 x 12.000,00 € =

€ 9.000,00

Totale

€ 187.350,00

---

<sup>1</sup> Lo stesso listino ammette variazioni fino al 15% per specifici casi in relazione a stato di diritto, conservazione, qualità e ubicazione.

Sull'intera somma infine applicherò un ribasso del 5% per l'assenza di garanzia per vizi, quindi  $187350,00 - 9.367,50 = \text{€}177.982,50$  da arrotondarsi a **178.000,00 €.** (quota pro procedura 178.000,00 €.)

Lotto 2 fabbricato artigianale in San Germano: si tratta di fabbricato artigianale (capannone)

Superficie del fabbricato è pari a 526 mq.

Superficie del terreno eccedente la funzionale quota di pertinenza 1100

### **VALUTAZIONE con metodo sintetico-comparativo**

Indagini e ricerche di mercato – Fonte Listino immobiliare camera commercio di Vercelli, 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 “Capannoni nuovi o ristrutturati non commerciali” con un corrispondente valore tra € 180 al mq. e 400 €. Al mq. Ovviamente l'estimatore può e deve efficacemente giungere ad una definizione maggiore, in relazione alle caratteristiche peculiari del bene. A giudicare da queste ritengo che il valore più corretta da applicare alla superficie commerciale sia di € 250 al mq . Sull'intera somma infine applicherò un ribasso del 5% per l'assenza di garanzia per vizi, quindi

capannone: mq. 526 x €/mq. 300,00 =

€ 157.800,00

terreno eccedente la pertinenzialità mq.1100 x €/mq15

€ 16.500,00

detrazione per assenza di garanzia vizi 5% circa

€ - 8.715,00

detrazione per sanatoria

€. - 10.000,00

totale valore di vendita

€. 155.585,00

**da arrotondarsi ad €. 156.000,00 (quota pro procedura 2/6 pari a 52.000,00 €.)**

Lotto 3 abitazione xxxx in Vercelli via Birago si tratta dell'attuale abitazione di xxxx (non esecutato) e dell'abitazione sfitta sottostante

**Abitazione al piano primo**

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

**N. 138**

TIPOLOGIA	MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA
Vani Principali e Accessori Diretti	110	1	110
giardino		10%	
Balconi, terrazzi e porticati			
Terrazzi, balconi e porticati per PRIMI 25 mq		30%	
terrazzi e balconi eccedenti i 25 mq		10%	
Pertinenze di servizio			
Cantine, depositi, autorimesse		25%	
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>TOTALE MQ</b>		<b>110,00</b>

**Abitazione al piano terra sfitta**

**SUPERFICIE COMMERCIALE criterio D.P.R. 23 MARZO 1998****N. 138**

TIPOLOGIA	MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA
Vani Principali e Accessori Diretti	110	1	110
giardino		10%	
Balconi, terrazzi e porticati			
Terrazzi, balconi e porticati per PRIMI 25 mq		30%	
terrazzi e balconi eccedenti i 25 mq		10%	
Pertinenze di servizio			
Cantine, depositi, autorimesse		25%	
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>TOTALE MQ</b>		<b>110,00</b>

**VALUTAZIONE con metodo sintetico-comparativo**

Indagini e ricerche di mercato – Fonte Listino immobiliare camera commercio di Vercelli, 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 “Appartamenti vecchi oltre trent’anni” con un corrispondente valore tra € 450 al mq. e 700 €. Al mq. Ovviamente l’estimatore può e deve efficacemente giungere ad una definizione maggiore, in relazione alle caratteristiche peculiari del bene. A giudicare da queste ritengo che il valore più corretta da applicare alla superficie commerciale sia di € 700 al mq per l’appartamento abitato su cui peraltro occorre calcolare il diritto di abitazione

del xxx ed € 380 al mq. per l'appartamento sfitto . Sull'intera somma infine applicherò un ribasso del 5% per l'assenza di garanzia per vizi, quindi

Appartamento soggetto a diritto di abitazione di xxxx di anni 78 per cui il la nuda proprietà è pari al 70% del valore: mq. 110 x €/mq. 490,00 =

€. 53.900,00

detrazione per assenza di garanzia vizi 5% circa

€. - 2.695,00

detrazione per sanatoria

€. - 5.000,00

Totale

€. 46.205,00

**da arrotondarsi ad €. 46.000,00 (quota pro procedura 2/6 pari a 15.333,33 €.)**

Appartamento sfitto mq.110 x 380 €/mq.

€. 41.800,00

detrazione per assenza di garanzia vizi 5% circa

€. - 2.090,00

totale valore di vendita

€. 39.710,00

**da arrotondarsi ad €. 40.000,00 (quota pro procedura 2/6 pari a 13.333,33 €.)**

Lotto 4 abitazione locata in Vercelli via Birago si tratta di abitazione in Vercelli locata a xxxx

**Abitazione locata e relativa autorimessa**

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

**N. 138**

TIPOLOGIA	MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA
Vani Principali e Accessori Diretti	123	1	123
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	17	10%	1,7
Pertinenze di servizio			
Cantine , depositi , autorimesse	32	25%	8,0
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>TOTALE MQ</b>		<b>140,20 arr. A 140</b>

**VALUTAZIONE con metodo sintetico-comparativo**

Indagini e ricerche di mercato – Fonte Listino immobiliare camera commercio di Vercelli, 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 “Appartamenti recenti 10-30 anni” con un corrispondente valore tra € 700 al mq. e 1050 €. Al mq. Ovviamente l'estimatore può e deve efficacemente giungere ad una definizione maggiore, in relazione alle caratteristiche peculiari del bene. A giudicare da queste ritengo che il valore più corretta da applicare alla superficie commerciale sia di € 1000 al mq .

Sull'intera somma infine applicherò un ribasso del 5% per l'assenza di garanzia per vizi, e detrarrò la sanzione per la sanatoria dell'autorimessa o in alternativa per la sua demolizione; vista la scadenza prossima del contratto di locazione non applicherò alcuna detrazione per la sua presenza, quindi

Appartamento locato: mq. 140 x €/mq. 1.000,00 =

€. 140.000,00

detrazione per assenza di garanzia vizi 5% circa

€. - 7.000,00

detrazione per sanatoria

€. - 30.000,00

Totale

€. 103.000,00

da mantenersi a €. 103.000,00 (quota pro procedura 2/6 pari a 34.333,33 €.)

Lotto 5 abitazione xxxx in Vercelli via Birago si tratta dell'abitazione di xxxxx (esecutato) in Vercelli

**Abitazione** [REDACTED]

**1) SUPERFICIE COMMERCIALE criterio D.P.R. 23 MARZO 1998**

**N. 138**

TIPOLOGIA	MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZ.	SUPERFICIE COMMERCIALE OMOGENEIZZATA
Vani Principali e Accessori Diretti	141	1	141
giardino		10%	
Balconi, terrazzi e porticati			
Terrazzi, balconi	25	30%	7,5

porticati per PRIMI 25 mq			
terrazzi e balconi eccedenti i 25 mq	5	10%	0,5
Pertinenze di servizio			
Cantine , depositi , autorimesse	60	25%	15
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>TOTALE MQ 164</b>

### **VALUTAZIONE con metodo sintetico-comparativo**

Indagini e ricerche di mercato – Fonte Listino immobiliare camera commercio di Vercelli, 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 “Appartamenti recenti 10-30 anni” con un corrispondente valore tra € 700 al mq. e 1050 €. Al mq. Ovviamente l’estimatore può e deve efficacemente giungere ad una definizione maggiore, in relazione alle caratteristiche peculiari del bene. A giudicare da queste ritengo che il valore più corretta da applicare alla superficie commerciale sia di € 1050 al mq . Sull’intera somma infine applicherò un ribasso del 5% per l’assenza di garanzia per vizi, e detrarrò la spesa per la demolizione dell’autorimessa; quindi

Appartamento: mq. 164 x €/mq. 1.050,00 =

€ 172.200,00

detrazione per assenza di garanzia vizi 5% circa

€ - 8.610,00

detrazione per demolizione

€ - 15.000,00

Totale

€. 148.590,00

**da arrotondarsi a €. 149.000,00 (quota pro procedura 2/6 pari a 49.666,66 €.)**

Lotto 6 deposito in Vercelli via Birago si tratta di una piccolo locale di deposito discosto dalle precedenti proprietà della superficie di mq. 24

#### **VALUTAZIONE con metodo sintetico-comparativo**

Indagini e ricerche di mercato – Fonte Listino immobiliare camera commercio di Vercelli, 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 “Capannoni depositi, magazzini vecchi” con un corrispondente valore tra €. 150 al mq. e 300 €. Al mq. Ovviamente l’estimatore può e deve efficacemente giungere ad una definizione maggiore, in relazione alle caratteristiche peculiari del bene. A giudicare da queste ritengo che il valore più corretta da applicare alla superficie commerciale sia di €. 300 al mq . Sull’intera somma infine applicherò un ribasso del 5% per l’assenza di garanzia per vizi; quindi

Deposito: mq. 24 x €/mq. 300,00 =

€. 7.200,00

detrazione per assenza di garanzia vizi 5% circa

€. - 360,00

Totale

€. 6.840,00

**da arrotondarsi a €. 7.000,00 (quota pro procedura 1/2 pari a 3.500,00 €.)**

**CONCLUSIONI Sulla base dei conteggi eseguiti, delle considerazioni sopra esposte e degli arrotondamenti, si esprime, pertanto il parere che il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili pignorati sia di €. 679.000,00, dei quali destinati alla procedura, in funzione della quota in capo alle persone esegutate €346.166,65.**

Appare evidente che gran parte dei beni pignorati sono in comproprietà con persone non esegutate; tale situazione determina grande incertezza per il buon esito delle aste in quanto verrebbero vendute quote indivise. Sarebbe quindi possibile, se non auspicabile, procedere ad un giudizio di divisione dove si potrebbe giungere ad un'intestazione dei beni funzionale quantomeno alla vendita, mantenendo la comunione tra i soli esegutati.

In un ottica del genere e con i valori anzi indicati si potrebbe sostenere che il compendio oggetto di divisione di cui ai lotti 2 – 3 – 4 – 5 ha un valore di €. €.494.000,00 e che alla procedura in quanto titolare di 2/6 il valore è pari ad €. 164.666,67 molto vicino al valore a pieno del lotto 2 (156.000,00). In tal modo si procederebbe alla vendita del solo lotto 2 attribuendo al xxxi beni dei lotti 3 – 4 – 5 tra i quali vi è anche l'abitazione soggetta a diritto di abitazione del medesimo.

Rassegno pertanto la presente relazione, allego scheda riassuntiva, fotografie e planimetrie; ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Vercelli, lì 02/01/2017

Firmato digitalmente da  
Geometra Sergio Parini

Allego: Verbale– Fotografie - planimetrie – provenienze –visure –contratti di  
locazione