
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Guidi Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare **124/2023** del R.G.E.

Promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Patti	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	13
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 124/2023 del R.G.E.....	18
Lotto Unico	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19



INCARICO

All'udienza del 27/10/2023, la sottoscritta **** Omissis ****, con studio in **** Omissis ****, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a **** Omissis ****,

DESCRIZIONE

Negozio e bottega al piano terreno di edificio condominiale sito in **** Omissis ****,

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a **** Omissis ****,

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., risulta completa essendo presente nel fascicolo dichiarazione del Notaio **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, che attesta cronistoria del bene e relative formalità pregiudizievoli.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

**** Omissis ****,

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis ****, (Proprietà 1/1)
**** Omissis ****,



Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'Atto del 25/07/2008 Pubblico ufficiale **** Omissis ****, Sede **** Omissis ****, -COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 5178.1/2008 **** Omissis ****, in atti dal 30/07/2008)

CONFINI

Il bene confina con mappale 2455 sub. 37, portico passaggio, portico passaggio, mappale 2456 sub. 59

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	71,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,77 m	T
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/04/2008 al 25/07/2008	**** Omissis ****, Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2455, Sub. 38 Categoria F3 Piano T
Dal 25/07/2008 al 14/01/2009	**** Omissis ****, Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2455, Sub. 38 Categoria F3 Piano T
Dal 01/07/2009 al 09/01/2024	**** Omissis ****, Proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 94, Part. 2455, Sub. 38 Categoria C1 Cl.13, Cons. 71 mq Rendita € 3.971,19 Piano T

N.B. VARIAZIONE del 01/04/2008 Pratica n. VC0045278 in atti dal 01/04/2008 soppressione delle particelle foglio 94 mappale 2455 sub. 26, 34, 35 e **costituzione delle particelle foglio 94 mappale 2455 sub. 37 e 38**. VARIAZIONE del 14/01/2009 Pratica VC0003762 ridefinita la consistenza immobiliare (Foglio 94 Particella 2455 Subalterno 38 Rendita: Euro 1.862,76 Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 71 m2).VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/07/2009 Pratica n.VC0088446 in atti dal 01/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12181.1/2009)



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	94	2455	38		C1	13	71	71 mq	3971,19 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In sede di sopralluogo, effettuato in data 13/11/2023, congiuntamente al custode incaricato, il CTU riscontrava difformità tra la situazione catastale in atti e lo stato di fatto rilevato. Tali difformità riguardano la presenza di tramezze interne in cartongesso di compartimentazione degli spazi interni, tamponamenti sempre in cartongesso come oscuramento delle vetrine e ribassamento della quota interna del soffitto per la presenza di un controsoffitto per alloggiamento parti impiantistiche (impianto elettrico, di illuminazione e impianto di trattamento aria).

Patti

Da verifica effettuata presso Agenzia delle Entrate sede di **** Omissis ****, l'immobile risulta oggetto di contratto di locazione con ditta individuale **** Omissis ****, con scadenza 30/04/2029. L'attività insediata all'interno dell'immobile è autorizzata con provvedimento di polizia amministrativa n. 816/22 del Comune di **** Omissis ****, - Licenza per l'apertura e l'esercizio di sala giochi in data 09/01/2023.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta, alla data del sopralluogo, in complessivo buono stato di conservazione e manutenzione. Gli ambienti interni risultano ristrutturati con finiture recenti. Nel corso del sopralluogo il conduttore segnala la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche dal terrazzo soprastante, i cui segni vengono riscontrati all'esterno dei locali ma non nei locali interni. Le utenze sono tutte attive ma si segnala l'assenza di contatori autonomi per l'unità immobiliare in oggetto in quanto tutte dipendenti dall'immobile limitrofo e contabilizzate a forfait secondo quanto dichiarato dal proprietario in sede di sopralluogo.

PARTI COMUNI

Le parti comuni del fabbricato all'interno del quale il bene è inserito sono quelle definite dal regolamento condominiale vigente, allegato all'atto di acquisto. Secondo tale regolamento, all'art. 2, sono di proprietà comune in modo inalienabile e indivisibile a favore di tutti i comproprietari delle singole porzioni in ragione dei loro millesimi di proprietà: i muri perimetrali e quelli delle scale di pertinenza, le porte le installazioni di impianti comuni acqua luce e gas e di riscaldamento sino alla diramazione della porzione in proprietà esclusiva, gli ascensori, le facciate condominiali, la copertura dell'edificio e tutto quanto per legge e consuetudine sia considerato comune fra i vari comproprietari di uno stesso stabile, con particolare riferimento al disposto dell'art. 1117 c.c. e successive integrazioni di materia normativa. All'art.3 vengono regolate le comproprietà che si intendono indivisibili e non modificabili se non con votazione unanime dei proprietari presenti di persona o rappresentati per delega in unica sede assembleare: le parti prospicienti frontali dei balconi siano essi sulla ****



Omissis ****, o su cortile interno; la copertura dell'edificio; le porte di ingresso dei singoli appartamenti e delle aperture comuni, nonché dei serramenti esterni di ogni singolo alloggio che si affacciano sulla pubblica via o sul cortile, anche se di altra proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul bene non sono indicate servitù formali. Si segnala però che in sede di sopralluogo del CTU, veniva riscontrata la mancanza di contatori relativi alle utenze propri dell'unità immobiliare poichè, secondo quanto dichiarato dal legale rappresentante della società esecutata **** Omissis ****, presente al sopralluogo, l'immobile deriva le suddette utenze dall'unità immobiliare limitrofa (mappale 2456 sub.59). I consumi dell'unità immobiliare vengono contabilizzati a forfait nei confronti del conduttore. Tale situazione costituisce di fatto una servitù dell'immobile limitrofo verso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione e dovrà essere risolta tramite la separazione delle utenze rispetto alla derivazione originaria. Altra servitù è costituita dal vano di comunicazione tra l'immobile e quello limitrofo (mappale 2456 sub.59) realizzato con D.I.A. 08/102. Tale vano dovrà essere chiuso per rendere autonoma la proprietà rispetto a quella limitrofa.

I costi per l'eliminazione delle suddette servitù possono essere schematizzati come segue:

- 1) installazione di contatore elettrico: 75 € + iva/kW x 6 kW ipotizzati= 550,00 € + fornitura e posa di ipotizzabili 15 mt di linea cavo doppio isolamento 750 € + rilascio certificazioni = 1.500,00 € circa
- 2) installazione contatore acqua : installazione contatore acqua 3 mc 1.500,00 € circa
- 3) Chiusura vano: costo opere (da prezzo regionale Regione Piemonte 2023) : circa 200 € (costi pratica edilizia già ricompresi nei costi della sanatoria computati per la regolarizzazione urbanistico/edilizia dell'immobile)

Il costo totale delle opere per l'eliminazione delle servitù riscontrate è da considerarsi pari a 3.200,00 € circa.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile, risalente come epoca di costruzione agli anni'60, rispecchia le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca, sia per morfologia che per materiali impiegati. L'immobile presenta affaccio sul porticato condominiale sito in **** Omissis ****, da cui avviene l'accesso all'unità immobiliare sita al piano terreno.

La struttura portante verticale (partendo dal piano di fondazione) è in cemento armato con pilastri portanti, i solai sono anch'essi in latero-cemento. Le partizioni perimetrali sono realizzate in muratura. Le pareti divisorie interne sono in cartongesso.

La facciata su strada, è costituita principalmente dalle vetrine del locale commerciale. Tali serramenti sono in alluminio colore nero e di tale materiale sono tutte le fasce di tamponamento restanti sulla facciata compreso il rivestimento esterno dei pilastri. La parte vetrata dei serramenti è in vetro acidato colore chiaro.

Gli ambienti interni risultano tutti intonacati a civile e tinteggiati, con pavimenti in ceramica negli ambienti destinati a servizi mentre all'interno dei vani i pavimenti sono in lastre di marmo.

L'altezza interna degli ambienti è di 2.60 m circa per la presenza di un controsoffitto in cui sono alloggiati gli impianti di illuminazione e di trattamento aria. I servizi igienici sono dotati di tutte le apparecchiature sanitarie e di rivestimenti ceramici fino alla quota delle porte interne (circa 2,20 m).

Tutte le porte interne sono in legno color bianco laccato.

I serramenti esterni (dei soli servizi igienici) sono in pvc tinta legno con vetro doppio. Al perimetro, come sopra descritto, il locale è dotato di vetrine in alluminio colore nero e vetri color bianco acidato visibili parzialmente dall'interno per la presenza di contro pareti interne.

L'immobile risulta dotato di tutti gli impianti elettrico e idro-sanitario, riscaldamento con climatizzazione, trattamento aria. All'interno dell'unità non sono stati individuati i contatori idrico ed elettrico.

Alla data del sopralluogo tutte le utenze risultavano attive.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/06/2023
- Scadenza contratto: 10/04/2029
- Scadenza disdetta: 10/04/2028

Stato della causa in corso per il rilascio

Contratto di locazione con ditta **** Omissis ****,

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

L'esperto stimatore, al fine di verificare se il canone di locazione risulti "vile", ha operato una ricerca del mercato delle locazioni locali, integrandolo con quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate in riferimento ad un immobile paragonabile a quello in oggetto ed ha accertato che, in considerazione della superficie del fabbricato (sup. convenzionale 71 mq rilevata), e del fatto che le tabelle OMI per una fabbricato a destinazione Negozio/bottega nella stessa zona riferite alla rilevazione 1-2023 indicano un prezzo di locazione compreso tra i 5,20 e i 9,80+ €/mq, un canone di locazione congruo varia da un minimo di 369,20 € ad un massimo di 695,80 €. Poiché l'immobile pignorato è stato concesso in locazione per euro 6.000,00 annui e quindi per euro 500,00 mensili, il canone pattuito corrisponde al valore medio tra i due valori considerati e come tale può essere considerato congruo, con un valore di locazione di 7,05 €/mq. Tale valore viene confrontato con immobili analoghi in locazione in zona centrale e si attesta sui medesimi valori di mercato proposti.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/12/1981 al 19/11/2007	**** Omissis ****,	atto di modifica ragione sociale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****,	22/12/1981	16857	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		VERCELLI	13/01/1982	340	307
Dal 19/11/2007 al	**** Omissis ****,	atto di fusione di società per incorporazione			



25/07/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****,	19/11/2007	25908	9441
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			17/12/2007	13071	8429
Dal 25/07/2008 al 10/11/2023	**** Omissis ****,	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****,	25/07/2008	37179	10439
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		**** Omissis ****,	30/07/2008	7208	5178

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

N.B. Si segnala VARIAZIONE del 01/04/2008 Pratica n. VC0045278 in atti dal 01/04/2008 soppressione delle particelle foglio 94 mappale 2455 sub. 26,34,35 e costituzione delle particelle foglio 94 mappale 2455 sub. 37 e 38

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di **** Omissis ****, aggiornate al 09/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a **** Omissis ****, il 30/07/2008
Reg. gen. 7209 - Reg. part. 1175
Quota: 1/1
Importo: € 380.000,00
A favore di **** Omissis ****,



Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 190.000,00
Percentuale interessi: 6,92 %
Rogante: **** Omissis ****,
Data: 25/07/2008
N° repertorio: 37180
N° raccolta: 10440

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DIN ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a **** Omissis ****, il 10/10/2017
Reg. gen. 7666 - Reg. part. 844
Quota: 1/1
Importo: € 71.195,38
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 35.597,69

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DIN ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a **** Omissis ****, il 29/11/2019
Reg. gen. 9064 - Reg. part. 1060
Quota: 1/1
Importo: € 176.280,52
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 88.140,26

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DIN ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a **** Omissis ****, il 28/11/2019
Reg. gen. 9066 - Reg. part. 1062
Quota: 1/1
Importo: € 86.529,20
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 43.264,60

• **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DIN ADDEBITO ESECUTIVO

Iscritto a **** Omissis ****, il 07/07/2023
Reg. gen. 5847 - Reg. part. 527
Quota: 1/1
Importo: € 870.895,04
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 435.447,52

Trascrizioni



- **ATTO DI COMPRAVENDITA**
Trascritto a **** Omissis ****, il 30/07/2008
Reg. gen. 7208 - Reg. part. 5178
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a **** Omissis ****, il 20/09/2023
Reg. gen. 7585 - Reg. part. 6127
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,

Annotazioni a iscrizioni

- **RESTRIZIONE DI BENI**
Iscritto a **** Omissis ****, il 28/08/2008
Reg. gen. 8000 - Reg. part. 933
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,

NORMATIVA URBANISTICA

All'interno del Piano Regolatore Generale di **** Omissis ****, approvato con D.G.R. n. 18-2709 del 12 ottobre 2011 il bene è identificato alla tavola 8.6 tra le "Le case del centro storico" per le quali all'art. 14.

Le case del centro storico individua le case e gli spazi aperti situati all'interno della cerchia dei viali; si tratta del nucleo urbano di antica formazione (medievale, rinascimentale e barocca) costituito da aggregati edilizi di diversa natura, articolati su strada e intorno a corti e giardini (palazzi nobiliari, strutture conventuali e militari, case a corte, edilizia minore, ...) **Vale quanto prescritto dalle scheda normativa del luogo di progetto Il centro storico.** Tipi di intervento ammessi: Conservazione degli immobili e del tessuto edilizio. Sono inoltre ammessi interventi di modificazione del tessuto edilizio come disposto dalla Tavola n. 9* in scala 1:1.000 - Tipi di intervento in centro storico Tavola di inquadramento normativo del centro storico ed interventi di modificazione del tessuto urbano come previsto nella Tavola 11*; valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini. Parametri per gli interventi di valorizzazione restauro e recupero degli spazi aperti di corti e giardini:

Indice di densità arboreo 4

Indice di densità arbustivo 8.

SCHEMA NORMATIVA: Il centro storico

Indice della scheda

- Obiettivi specifici di P.R.G.C.
- I territori della trasformazione: aree strategiche
- La città consolidata: strumenti urbanistici in previsione
- La città consolidata: Strumenti in corso di attuazione
- Ambiti normativi di interesse generale
- La città consolidata ambiti normativi per: le case



g) La città consolidata ambiti normativi per: il lavoro

a) Obiettivi specifici di PRGC

- Preservare il centro storico di **** Omissis ****, - individuato dal Piano Territoriale Regionale come centro storico di grande rilevanza regionale e ricondotto all'area storico culturale della Pianura del **** Omissis ****, e del **** Omissis ****, - e segnato dalla presenza di architetture e di beni architettonici di interesse regionale, indicato altresì dal PTCP quale centro storico di grande rilevanza regionale, caratterizzato da grande complessità urbanistica e forte centralità sul territorio regionale e come tale è normato ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.; - Permettere la conoscenza e la tutela programmata dei beni archeologici del territorio;

- Esplicitare regole che consentano di riconoscere e di qualificare il processo di stratificazione della città storica oltre che di restituire un ruolo centrale sotto il profilo insediativo e delle funzioni urbane (sistema commerciale qualificato diffuso, polo culturale e di aggregazione e socializzazione, ecc.). Garantire la tutela attraverso indirizzi di intervento su caratteri tipologici e morfologici ricorrenti, le tipologie costruttive ed edilizie, infrastrutturali e urbanistiche (...) che hanno un grado di riconoscibilità e specificità (...) tale da proporsi come patrimonio storico connotante che, pur nella trasformazione sono, da preservare (cfr Piano Territoriale Regionale);

- Salvaguardare e valorizzare le attività tradizionali tipiche con particolare attenzione a quelle artigianali e commerciali - Garantire livelli di vivibilità e di abitabilità del centro che ne incentivino il carattere ancora oggi prevalente, ovvero quello residenziale, anche facendo emergere e preservando la qualità insediativa e produttiva locale, attraverso un sistema di mobilità sostenibile che promuova tra l'altro il miglioramento delle condizioni di accessibilità e di sosta;

- Recuperare i contenitori pubblici dismessi a funzioni atte a completare l'offerta di spazi e di strutture di servizi pubblici qualificati;

- Avviare un complessivo intervento di conservazione integrata - intesa come risultato di una azione congiunta delle tecniche di restauro e della ricerca di funzioni appropriate nella struttura da conservare, nel rispetto di valori sociali e culturali - mirando ad una integrazione del patrimonio architettonico al fine di operare per la continuità delle realtà sociali e fisiche esistenti sul territorio;

- Riportare attenzione al carattere di qualità introversa della città e trasferirla all'intero tessuto urbano, affiancando alla lettura del disegno degli spazi aperti della città pubblica la rilettura degli spazi aperti delle case private, e attraverso la sovrapposizione delle due immagini definire una trama di luoghi pregevoli;

- Promuovere una diffusa riqualificazione della città attraverso la correlazione fisica e funzionale di interventi di ristrutturazione urbanistica posti lungo l'infrastruttura ferroviaria (aree strategiche), tale da attivare un generale rilancio territoriale e amplificandone il ruolo strategico;
Conservare, come previsto all'art. 20 del PTCP, il tracciato storico delle viabilità storiche e della tradizione - strada **** Omissis ****,.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per la verifica della regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso l'Archivio edilizio del Comune di **** Omissis ****, in data 14/12/2023. Relativamente all'immobile sono state rintracciate le seguenti pratiche edilizie:



- **08/102 D.I.A.**- **** Omissis ****,

- **PDC 08/0103** pratica edilizia N. 03/0779A DEL 19/05/2008 e relative varianti N. 03/0779B e n. 03/0779D - **** Omissis ****,

- **D.I.A. N. 575/07** del 15/10/2007- **** Omissis ****,

- **LICENZA EDILIZIA del 29/12/1956** su parere favorevole della Commissione Edilizia in adunanza del 17/12/1956 n°8204- **** Omissis ****,.

Le istanze edilizie sopra riportate erano riferite rispettivamente a:

- LICENZA EDILIZIA del 29/12/1956 su parere favorevole della Commissione Edilizia in adunanza del 17/12/1956 n°8204- **** Omissis ****, relativa all'edificazione originale dell'immobile.

- 08/102 D.I.A.- **** Omissis ****, opere interne per collegamento con la porzione immobiliare contigua. La pratica riguarda l'immobile contiguo individuato al foglio 94 mapp. 2456 sub.59 sito in Corso **** Omissis ****, e riporta modifiche interne tra cui l'apertura di un vano di collegamento con l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione.

- PDC 08/0103 pratica edilizia N. 03/0779A DEL 19/05/2008 e relative varianti N. 03/0779B e n. 03/0779D - **** Omissis ****, per progetto per i lavori di mutamento della destinazione d'uso **** Omissis ****, da alberghiera e residenziale, uffici e negozi. L'immobile oggetto di esecuzione viene rappresentato nella sua interezza ma indicato come non interessato agli interventi.

- D.I.A. N. 575/07 del 15/10/2007- **** Omissis ****, per opere di manutenzione straordinaria per la riqualificazione di rivestimento "a cappotto" delle facciate esterne del fabbricato in **** Omissis ****,, **** Omissis ****,

Nelle istanze edilizie l'immobile dal 2007 in poi l'immobile viene rappresentato conformemente alla situazione catastale presente in atti ma non rispondente a quanto rilevato dal CTU in sede di sopralluogo effettuato in data 13/11/2023. In particolare è stata riscontrata una sostanziale conformità dell'immobile per quanto concerne le aperture esterne, gli accessi e la dislocazione dei servizi igienici, mentre non sono riportate in atti le tramezze interne di distribuzione degli ambienti e di chiusura interna delle vetrine perimetrali. Le difformità riscontrate vengono riportate dalla scrivente in apposito schema grafico allegato alla presente relazione di perizia.

Le individuate difformità edilizie, risultano essere sanabili in relazione ai parametri di piano regolatore previsti per l'immobile ai sensi dell'art. 37 del Dpr 380 comma 4 che si riporta "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio" occorrerà redigere istanza edilizia a firma di tecnico abilitato corredata da computo metrico degli interventi edilizi da sanare redatto sulla base dell'ultimo listino regionale delle opere pubbliche vigente al fine di determinare il costo di costruzione in sanatoria e l'ammontare della sanzione stessa. Dalla compilazione di computo allegato per le opere in sanatoria (che si allega in via preventiva) sulla base del Prezzario Opere Pubbliche Regione Piemonte del 2023 si ipotizza un costo opere pari a 4.400 € circa. La sanzione stimabile è dunque l'importo minimo di € 516. A tale cifra andranno sommati il costo delle prestazioni professionali del tecnico incaricato ipotizzabili in 2.000 € (piu' iva di legge e cassa professionale). Al termine dell'iter di sanatoria verrà aggiornata la scheda catastale dell'immobile con relative spese catastali e oneri professionali del tecnico redattore ipotizzabili in 1.000 € (piu' iva di legge e cassa professionale).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L' amministratore del condominio di cui l'unità immobiliare è parte **** Omissis ****, ha comunicato verbalmente al CTU l'assenza di spese condominiali inavase in carico all'unità immobiliare stessa.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Essendo di fatto il bene sottoposto ad esecuzione indivisibile viene proposto un lotto unico.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a **** Omissis ****, - **** Omissis ****, Negozio e bottega al piano terreno di edificio condominiale sito in **** Omissis ****, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2455, Sub. 38, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 62.279,07

Al fine della stima vengono applicate le "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'art. 1, comma 307, legge 27 del dicembre 2006 (legge finanziaria 2007) Agenzia delle entrate - Provvedimento 27.7.2007 - G.U. 182, 7.8.2007".

Immobilie avente catastalmente categoria C/1 - NEGOZI E BOTTEGHE

Valori OMI SEMESTRE 1 ANNO 2023: Provincia: **** Omissis ****, Comune: **** Omissis ****, Fascia/zona: CENTRALE Tipologia prevalente: Abitazioni civili
NEGOZI: Normale min 710 € max 1400 €

STATO CONSERVATIVO NORMALE Superficie individuata: 71 mq di cui 71 mq piano terreno

DETERMINAZIONE DEL VALORE NORMALE IMMOBILE COMMERCIALE

Piano terreno: Valore normale= Valore normale unitario x sup (mq)

Valore normale unitario = Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

K1 (taglio superficie) = 0,5



K_2 (livello di piano) = 0,2 $K = (0,5 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,43$

Valore normale unitario = $710 + (1400 - 710) \times 0,43 = 1.006,70 \text{€}$

per la classe catastale non è previsto alcun coefficiente correttivo

Valore normale = $1.006,70 \times 71 \text{ mq} = 71.475,70 \text{ €}$

Dal valore stimato devono essere detratti i costi relativi alla regolarizzazione edilizia dell'immobile stimati in 6.196 € e i costi per eliminazione servitu' stimati in circa 3.000 €

Valore normale finale = $71.475,70 \text{ €} - 6.196,00 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} = 62.279,7 \text{ €}$

Considerato lo stato generale di conservazione dell'immobile non si ritiene di dover applicare alcun ulteriore fattore correttivo. Dalla suddivisione del valore totale immobile per i mq si ottiene il valore al mq dell'immobile ai fini della stima: **$62.279,70 \text{ €} / 71 \text{ mq} = 877,17 \text{ €/mq}$**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - **** Omissis ****,	71,00 mq	877,17 €/mq	€ 62.279,07	100,00%	€ 62.279,07
Valore di stima:					€ 62.279,07

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 29/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
**** Omissis ****,



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - 01 ESTRATTI DI MAPPA (Aggiornamento al 10/10/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - 02 PLANIMETRIA CATASTALE E ULTIMO EP (Aggiornamento al 14/01/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - 03 VISURA CATASTALE E STORICA (Aggiornamento al 10/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04 DOCUMENTAZIONE CATASTALE ATTESTANTE ORIGINE SUB 38 (Aggiornamento al 20/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 05 ISPEZIONI IPOTECARIE (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza - 06 ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 06/11/2023)
- ✓ N° 6 Concessione edilizia - 07 DOCUMENTAZIONE EDILIZIA (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto - 08 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 09 LICENZA ATTIVITA' SALA GIOCHI **** Omissis ****, (Aggiornamento al 28/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 10 CONTRATTO DI LOCAZIONE IN CORSO (Aggiornamento al 06/11/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - 11 VERBALE DI ACCESSO CTU (Aggiornamento al 13/11/2023)





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a **** Omissis ****, Negozio e bottega al piano terreno di edificio condominiale sito in **** Omissis ****, in Via **** Omissis ****, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2455, Sub. 38, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: All'interno del Piano Regolatore Generale di **** Omissis ****, approvato con D.G.R. n. 18-2709 del 12 ottobre 2011 il bene è identificato alla tavola 8.6 tra le "Le case del centro storico" per le quali all'art. 14.



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 124/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	**** Omissis ****,		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 94, Part. 2455, Sub. 38, Categoria C1	Superficie	71,00 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta alla data del sopralluogo avvenuto in data 13/11/2023 in complessivo buono stato di conservazione. Gli ambienti interni risultano ristrutturati con finiture recenti. Nel corso del sopralluogo il conduttore segnala la presenza di infiltrazioni di acque meteoriche dal terrazzo soprastante, i cui segni vengono riscontranti all'esterno dei locali ma non nei locali interni. Le utenze sono tutte attive ma si segnala l'assenza di contatori autonomi per l'unità immobiliare in oggetto in quanto tutte dipendenti dall'immobile limitrofo e contabilizzate a forfait secondo quanto dichiarato dal proprietario in sede di sopralluogo.		
Descrizione:	Negozio e bottega al piano terreno di edificio condominiale sito in **** Omissis ****,		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- Iscritto a **** Omissis ****, il 30/07/2008

- Reg. gen. 7209 - Reg. part. 1175

- Quota: 1/1

- Importo: € 380.000,00

- A favore di **** Omissis ****,

- Contro **** Omissis ****,

- Formalità a carico dell'acquirente

- Capitale: € 190.000,00

- Percentuale interessi: 6,92 %

- Rogante: **** Omissis ****,

- Data: 25/07/2008

- N° repertorio: 37180

- N° raccolta: 10440

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DIN ADDEBITO ESECUTIVO

- Iscritto a **** Omissis ****, il 10/10/2017

- Reg. gen. 7666 - Reg. part. 844

- Quota: 1/1

- Importo: € 71.195,38

- A favore di **** Omissis ****,

- Contro **** Omissis ****,

- Formalità a carico dell'acquirente

- Capitale: € 35.597,69

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DIN ADDEBITO ESECUTIVO

- Iscritto a **** Omissis ****, il 29/11/2019

- Reg. gen. 9064 - Reg. part. 1060

- Quota: 1/1

- Importo: € 176.280,52

- A favore di **** Omissis ****,

- Contro **** Omissis ****,

- Formalità a carico dell'acquirente

- Capitale: € 88.140,26

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DIN ADDEBITO ESECUTIVO

- Iscritto a **** Omissis ****, il 28/11/2019

- Reg. gen. 9066 - Reg. part. 1062

- Quota: 1/1

- Importo: € 86.529,20

- A favore di **** Omissis ****,

- Contro **** Omissis ****,

- Formalità a carico dell'acquirente

- Capitale: € 43.264,60

- **IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA /RISCOSSIONE** derivante da RUOLO E AVVISO DIN ADDEBITO ESECUTIVO

- Iscritto a **** Omissis ****, il 07/07/2023



Reg. gen. 5847 - Reg. part. 527
Quota: 1/1
Importo: € 870.895,04
A favore di **** Omissis ****,
Contro **** Omissis ****,
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 435.447,52

