

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.139/2021

P R O M O S S A D A

[REDACTED]

-Pignoramento immobiliare emesso da Ufficiali Giudiziari Tribunale di Vercelli in data 10.10.2021 Rep.1586 - trascritto all’Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 19.10.2021 al n. gen. 8878 part.7080

C O N T R O

[REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED]

C.F. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

G.E.: Dott.ssa Maria Elena Ballarini

PERITO: Geom. Roberto Martinelli

* * * * *

P R E M E S S O

- Che il sottoscritto Geom. Roberto Martinelli, con studio in Vercelli, Via San Cristoforo 2, iscritto regolarmente presso il Collegio dei Geometri di Vercelli al n. 1254 e all’Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n. 114, in data 17.01.2021 prestava giuramento di rito e dichiarava l’accettazione dell’incarico come da quesito;
- Che in data 01.03.2021 presso l’alloggio di civile abitazione sito in comune di Livorno Ferraris (VC) Via Leone Giordano n.12/C ,hanno avuto inizio le operazioni sopralluogo , alla presenza di una parente del debitore e con l’intervento dei Carabinieri della Stazione di Livorno

Ferraris. Il sottoscritto perito effettuava quindi rilievi e misurazioni dell'alloggio, scattando numerose fotografie degli interni ed accertandone lo stato di manutenzione e di conservazione;

- Che il sottoscritto perito effettuava le indagini necessarie all'espletamento del mandato presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio di Vercelli, nonché presso l'ufficio tecnico del Comune di Livorno Ferraris e presso l'A.d.E. Servizio Pubblicità Immobiliare. di Vercelli;
- Che copia della presente relazione peritale sarà inviata al debitore

Tutto ciò premesso

il sottoscritto perito relaziona quanto segue:

1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI

- Documentazione ex art. 567 co. II c.p.c.: **Regolare con documentazione ipocatastale;**
- Avvisi ai creditori iscritti ex art. 498 c.p.c.: **non vi sono creditori iscritti**
- Avvisi ai comproprietari ex art. 599 c.p.c.: **non vi sono comproprietari ;**
- La vendita dell'immobile **:non è soggetta ad IVA**
- limiti del pignoramento: **l'intera proprietà ;**

2. DIVISIBILITÀ

Tenuto conto delle caratteristiche dell' immobile si costituisce un unico **LOTTO .**

3. LOTTO N. 1 DATI CATATALI DEL BENE IMMOBILE -

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI LIVORNO FERRARIS (VC)

Intestazione: [REDACTED] *il* [REDACTED] *C.F.* [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

a)Fg.12 - Mapp. 913 Sub. 89 - piano 9-S1- (C.so Leone Giordano n.12) Cat. A/2 - Cl. 2- consistenza vani 5 -Superficie catastale totale mq. 101 -totale escluse aree scoperte mq. 98 -Rendita €.438,99

4. COERENZE

L'alloggio confina : vano scala condominiale , alloggio di terzi , affaccio su Via Einaudi, alloggio di terzi, affaccio su cortile ;

Il sottoscritto perito precisa che non ha potuto accedere alla cantina per i consueti rilievi.

5.TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

L'alloggio sopra descritto è facente parte di fabbricato di tipo condominiale denominato "condominio Astoria ", costruito nell'anno 1964 , elevato a n. 10 piani f.t. con ascensore , oltre a piano interrato; il condominio e' ubicato in Comune di Livorno Ferraris (VC) nella zona periferica in Via Leone Giordano n. 12/C ang. Via Luigi Einaudi/ Via Vai Silvio.

La scala di accesso all'alloggio è su Via Leone Giordano n. 12 scala "C".

Al piano interrato sono ubicate le cantine.

Le strutture portanti del fabbricato sono in c.a. con murature di tamponamento in muratura di mattoni ; solai prefabbricati in c.a. ; tetto a falde inclinate .

Facciate principali su strada e laterali rivestite da piastrelle tipo "paramano di mattoni" , le facciate posteriori tinteggiate in tinta chiara.

Al piano terra il condominio è destinato ad attività commerciali (negozi).

Si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e di conservazione ..

6. DESCRIZIONE INTERNA DELL'ALLOGGIO

L'alloggio è posto al nono piano ed e' composto dai seguenti vani e accessori: ingresso e corridoio/disimpegno ,ripostiglio cucinotto, tinello, camera letto

matrimoniale, camera letto, bagno con vasca -lavabo-tazza e bidet con pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica ; balcone su tinello lato cortile e su camera matrimoniale lato strada.

I pavimenti sono parte in marmo / ceramica monocottura .

Avvolgibili in PVC e serramenti interni in legno verniciato con vetri semplici.

Le porte interne in legno con specchiature in vetro di tipo economico dell'epoca ; portoncino ingresso con serratura di sicurezza.

L'altezza dei locali è di c.a. mt. 2,85 .

Discreto lo stato di manutenzione e di conservazione.

Impianti: L'unità immobiliare è dotata di impianto di acqua potabile, impianto elettrico, impianto di riscaldamento condominiale a gasolio a consumo con termovalvole; termosifoni in ghisa ; impianto telefonico, citofonico, impianto fognario, impianto TV.

L'alloggio è sprovvisto dei certificati relativi all' impianto elettrico , idro-termo-sanitario- e gas metano di conformità ex D.M. 37/2008 modificato dal D.Dirett.Ministero dello Sviluppo Economico del 19.5.2010.

* * * * *

Superficie commerciale: l'alloggio ha una superficie lorda pari a c.a. mq.100

7. STATO DI POSSESSO

L'immobile è occupato dal debitore

8. PROVENIENZA -

Al Sigg. [REDACTED] per l'intera proprietà l'immobile di cui Fig.12 part. 43 sub.89 (ora fig.12 n.913 sub.89) sito in Comune di Livorno F. (VC) è così pervenuto :

8.1- Accettazione tacita di eredità in morte di [REDACTED] ([REDACTED])

il [REDACTED] deceduta il [REDACTED] - Atto giudiziario in data 05.03.2019 rep. n.1008/2019 nota di trascrizione in data 03.05.2019 ai nn. 3495/2775.

Non risulta effettuata la denuncia di successione a favore dell'esecutato e pertanto l'U.I. nella visura catastale è ancora intestata a [REDACTED] per mancanza della regolare voltura .

8.2 alla sig.ra [REDACTED] era pervenuto in forza di atto di vendita Notaio [REDACTED] di Crescentino del 15.10.1991 rep.32.352 trascritto in data 17.10.1991 ai nn.7418/5423 da [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] – alloggio di cui al fg. 12 mapp.n.43 sub.89 -e regolamento di condominio Notaio [REDACTED] di Crescentino in data 03.02.1967 rep. n.2933 reg. a Torino il 11.02.1967 al n.148.

9.TRASCRIZIONI

9.1-Pignoramento immobiliare Ufficiali Giudiziari Tribunale di Vercelli in data 10.10.2021 Rep.1586 -trascritto all'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 19.10.2021 al **n. gen. 8878 part.. 7080 a FAVORE di [REDACTED] con sede in Torrazza Piemonte(TO) per l'intera proprietà contro [REDACTED].**
Alloggio di cui al fg. 12 n.913 sub.89 cat.A/2 -vani 5 .

10) STORICO CATASTALE

Non risulta l'intestazione a [REDACTED] per la mancata denuncia di successione in morte di [REDACTED] e quindi per la mancata voltura catastale.

Dal 09.11.2015 l'U.I. di cui al fg. 12 mapp. n.913 sub.89 cat.A/2-C1.2-Vani 5 intestata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] deriva dalla soppressione

della particella n. 43 sub.89 per allineamento mappe variazione del 20.01.2010 prot. N.VC0007168 in atti dal 20.01.2010 bonifica indentif. Catastale (n.810.1/2010).

Dal 01.01.1992 variazione del quadro tariffario .

Dal 15.10.1991 l'U.I. fg.12 n.43 sub.89 intestata a [REDACTED] per atto del 15.10.1991 Notaio [REDACTED] di [REDACTED] rep. n.32352 voltura in atti dal 13.05.1998 U.R. di Vercelli n.1481 del 17.10.1991 compravendita (n.9145.1.1991).

Dal 25.10.1984 (antecedente all'impianto meccanografico) l'U.I. era di prop. per ½ di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e per ½ di [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] atto Notaio [REDACTED] di Crescentino(VC) del 25.10.1984 Voltura in atti dal 26.06.1990 rep.n.23066 U.R. Vercelli n.2773 del 02.11.1984 Divisione e Integrazione(n.2252.1/1989)

Fino al 25.10.1984 l'U.I. era di proprietà per 1/3 di [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]; per 1/3 di propr. di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] e per 1/3 di prop.di [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED]

11. DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi dell'art. 30 DPR 380/2001 , trattandosi di area edificata, non necessita il certificato di destinazione urbanistica, si precisa comunque che il fabbricato secondo l'attuale Variante del P.R.G. del Comune di Livorno Ferraris è inserito in zona "Tessuti Urbani con tipologia insediative ad alta intensità TC2"

12. REGOLARITÀ EDILIZIA

Dopo aver effettuato istanza in data 11.05.2022 al Comune di Livorno F. per accesso agli atti edilizi – sono stati trasmessi dal Responsabile del Servizio Urbanistica copia dei seguenti titoli edilizi :

-Nulla Osta per opere edilizie in data 04.02.1963 relativo alla costruzione dell'edificio (lavori iniziati il 08.02.1963-ultimati il 10.10.1964);

-Licenza di abitabilità in data 19.11.1964;

-Concessione gratuita n.800/a in data 26.09.1986 per opere edilizie relative all'adeguamento della centrale termica alle norme antincendio;

-SCIA in data 03.04.2017 n.1651 relativa a manutenzione facciate e balconi;

-CILA in data 29.04.2017 n.1143 per opere di sostituzione generatore di calore canna fumaria-bruciatore centrale termica;

L'U.I. risulta conforme al Nulla Osta per opere edilizie del 04.02.1963.

13. REGOLARITÀ CATASTALE

L'U.I. risulta regolarmente accatastata . Si rileva dalla visura catastale alla data del 16.05.2022 che l'U.I. risulta ancora intestata a [REDACTED] n. a [REDACTED] l' [REDACTED] in quanto pur essendo stata effettuata l'accettazione di eredità a favore dell'esecutato non è stata effettuata denuncia di successione e quindi la regolare voltura catastale.

14.SPESE CONDOMINIALI

Si allega alla presente(All.6) :

a)Dichiarazione dell'Amministratore pro tempore [REDACTED] dalla quale risulta un debito a carico dell'esecutato pari **ad Euro 9.385,00** alla **data del 30.05.2022.**

b)Dichiarazione dalla quale risulta che non vi sono spese straordinarie deliberate se non quelle approvate nei due anni precedenti quali la manutenzione facciate e riqualificazione caldaia ed il relativo rateizzo scaduto e pagato parzialmente.

15. CRITERI DI VALUTAZIONE

Onde pervenire ad un'esatta valutazione, il sottoscritto perito ha tenuto presente tutti i fattori intrinseci ed estrinseci (ubicazione, stato di manutenzione e di conservazione, tipologia, numero dei vani, destinazione dell'immobile, infrastrutture della zona, ecc.) e procederà alla stima del bene adottando parametri di valutazione di tipo "comparativo" nel rispetto del mercato immobiliare della zona e con riferimento al listino immobiliare della C.C.I.A.A. di Vercelli (n.23 del dicembre 2020) e dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare-2^semestre 2021) dell'Agenzia delle Entrate.

16. STIMA

Alloggio e cantina mq. 100 x €. 450,00/mq. =€.45.000,00

diconsi Euro (quarantacinquemila /00).

la presente perizia composta da n.9 pagine e n. 10 allegati :

All.1) Verbale di sopralluogo

All.2) Fotografie

All.3) Estratto di mappa

All.4) Visura Catastale

All.5) Planimetria Catastale

All.6) Dichiarazioni dell'Amministratore pagamenti spese condominiali

All.7) Licenza di abitabilità condominio Astoria

All.8) Licenza edilizia e atti vari

All.9) Scheda riassuntiva Privacy

All.10) Check list

viene depositata a mezzo PCT presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari .

Il sottoscritto perito ringrazia per il mandato ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo G.E. per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 9 GIUGNO 2022

IL PERITO

Geom. Roberto Martinelli