

TRIBUNALE DI VERCELLI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI



RAPPORTO DI STIMA



ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 156/2022

Reg. Gen. Esec.

promossa da

*****Privacy*****

Contro

###Privacy###

Giudice

DOTT. EDOARDO GASPARI



Tecnico incaricato:

Dott. Ing. Chiara Maffei

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli n. A1063

C.F. MFF CHR 77C64 F754W – P.IVA 02031320183

recapiti:

Via Spagna n. 102 - 13100 Vercelli

Cell. 329/3542169

E_mail: maffei.chiara@gmail.com

E_mailPEC: chiara.maffei@ingpec.eu



INDICE

PREMESSA	4
QUESITI.....	5
Verifiche e adempimenti preliminari: riscontro in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	8
1) Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.....	9
2) Descrizione dei beni con precisazione delle caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972	13
3) Indicazione data inizio della costruzione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967.....	20
4) Indicazione della licenza/concessione edilizia per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967	20
5) Certificato di destinazione urbanistica	22
6) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale.....	22
7) Verifica intestazione immobile all'atto della notifica del pignoramento	22
8.1) Verifica provenienza del bene immobile, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento.....	22
8.2) Verifica sussistenza oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli e oneri	23
9) Determinazione del valore degli immobili pignorati	24
9.1) IMMOBILI 1, 2 (LOTTO 1)	24
9.2) IMMOBILI 3, 4, 5 (LOTTO 2)	27
9.3) IMMOBILE 6 (LOTTO 3)	29
10) Formazione lotti	30
11) Stato di possesso degli immobili.....	31
12) Procedura espropriativa per pubblica utilità.....	32
13.1) Planimetria degli immobili.....	32
13.2) Documentazione fotografica degli immobili.....	32
14) Descrizione lotti di vendita	32
15) Versione perizia di stima in conformità alla direttiva in materia di privacy	32
16) Check List dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c.	32



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1

- 1 Nuovo Catasto Terreni:** estratto di mappa dei terreni su cui insistono i beni immobili pignorati
- 2 Nuovo Catasto Urbano:** visure catastali attuali, visure catastali storiche, planimetrie immobili

ALLEGATO 2

- 1 Pianta immobili censiti al N.C.E.U. :** Rilievo stato di fatto
- 2 Descrizione immobili:** descrizione di dettaglio della consistenza dell'immobile, delle caratteristiche interne ed esterne e dello stato con **documentazione fotografica** a seguito del sopralluogo in data 17.05.2023
- 3 Verbale di sopralluogo** in data 17.05.2023

ALLEGATO 3

Esito ricerca **autorizzazioni edilizie** ed altra documentazione/autorizzazione rilasciate dal Comune di Caresanablot per gli immobili oggetto di pignoramento

ALLEGATO 4

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative al bene immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

ALLEGATO 5

P.R.G.C. Comune di Caresanablot: estratto planimetrico con relativa legenda ed estratto N.T.A. (art. 36)

ALLEGATO 6

Verifica sussistenza contratti di affitto in essere e storico dei contratti di affitto relativi agli immobili oggetto di pignoramento



SOGGETTI COINVOLTI

Esecuzione immobiliare RGE n.156/2022 promossa da ***Privacy***,

creditore procedente

contro

###Privacy###,

debitrice esecutata**PREMESSA**

Privacy, con atto di pignoramento immobiliare Rep. n.2744 del 25.11.2022, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio di Vercelli – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 20.12.2022 al n.11114 del registro generale e n.8785 del registro particolare, dichiarava di voler sottoporre ad esecuzione forzata immobiliare i beni immobili, comprese accessioni, pertinenze, dipendenze e diritti, di proprietà di ###Privacy###, in via Vercelli n.39 e via Torino n.10.

Tali immobili risultano di proprietà dell'esecutata, **per la quota di 1/1 di proprietà** e sono censiti al Catasto:

Fabbricati del Comune di Caresanablot (VC):

- Immobile 1: foglio 8 mappale 124, subalterno 9, cat. D/8, via Vercelli n.39, piano T-1;
- Immobile 2: foglio 8 mappale 124, subalterno 10, cat. D/8, via Vercelli n.39, piano T;
- Immobile 3: foglio 8 mappale 167 subalterno 7, cat. A/2, consistenza 7,5 vani, via Torino n.10, piano T-1;
- Immobile 4: foglio 8 mappale 167 subalterno 8, cat. C/7, consistenza 53 m², via Torino n.10, piano T;
- Immobile 5: foglio 8 mappale 300, cat. C/2, consistenza 29 m², via Torino n.10, piano T;
- Immobile 6: foglio 8 mappale 304, cat. D/8, via Torino n.10, piano T-1.

L'istanza fu accolta ed ha avuto inizio la procedura di Esecuzione Immobiliare RGE n. 156/2022 per la quale il Presidente Giudice Esecutore Dott. Edoardo Gaspari ha disposto la consulenza tecnica, nominando il Consulente Tecnico d'Ufficio nella persona dello scrivente Ing. Chiara Maffei.



QUESITI

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione, Dott. Edoardo Gasperi in data 20.03.2023 nomina Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Dott. Ing. Chiara Maffei, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli al n. A1063, con studio in Vercelli, via Spagna n.102, che in data 22.03.2023 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione, visto l'art. 173bis disp.att.c.p.c., ha affidato allo scrivente il seguente quesito:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, **proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di procedura civile**, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo, cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo, cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di



matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente

trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso, cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;



- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Verifiche e adempimenti preliminari: riscontro in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Il CTU ha constatato che il creditore procedente ha depositato in data 04.01.2023 la certificazione notarile sostitutiva. Riferendosi ai disposti dell'art. 567, 2° comma, c.p.c., il CTU, quindi, ha verificato che:

- **certificazione iscrizioni e trascrizioni:** la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento (essendo il pignoramento stato trascritto il 20.12.2022, il riferimento temporale risulta in data antecedente al 20.12.2002) ma non è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto risultato proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; lo scrivente ha proceduto ad integrare la documentazione;
- **estratto catastale attuale:** esso non è stato depositato dal creditore procedente; i dati catastali attuali sono riportati nella certificazione notarile depositata; lo scrivente ha richiesto le visure catastali attuali e sono riportate all'Allegato 1.1;
- **estratto catastale storico:** esso non è stato depositato dal creditore procedente; i dati catastali storici sono riportati nella certificazione notarile depositata ma non riguardano il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni -sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento-; lo scrivente ha richiesto le visure catastali storiche risalendo anche ai mappali soppressi da cui sono derivati gli attuali e sono riportate all'Allegato 1.2;
- **certificato di stato civile:** l'esecutato è una società.

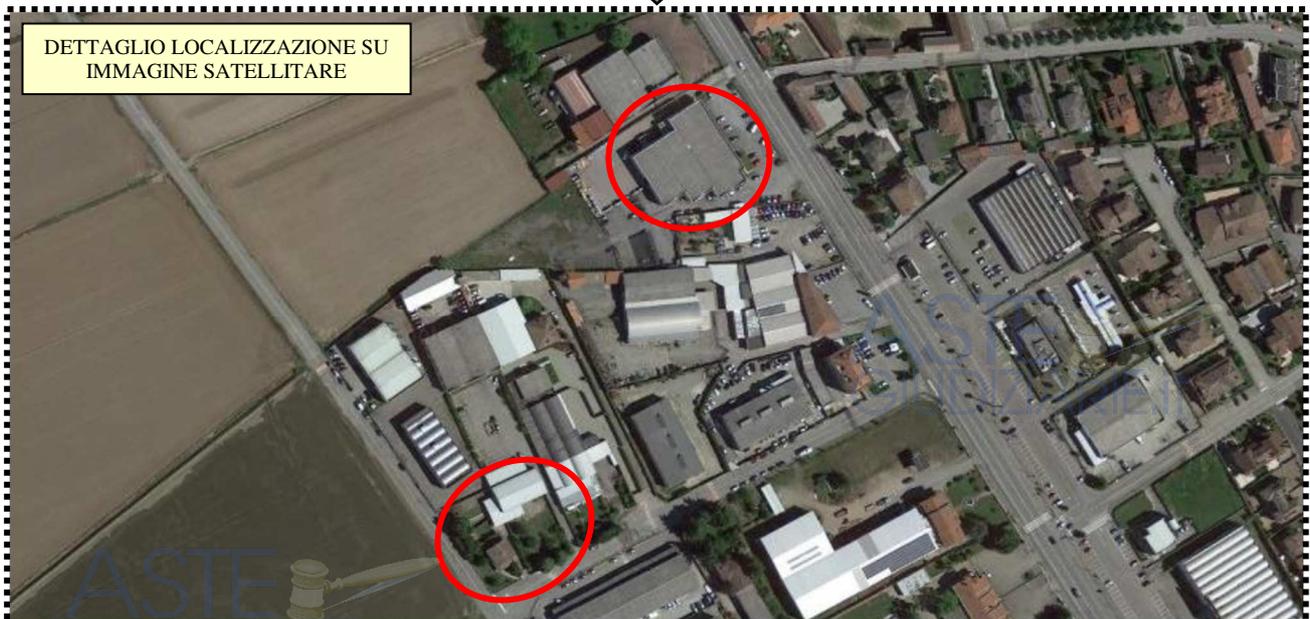
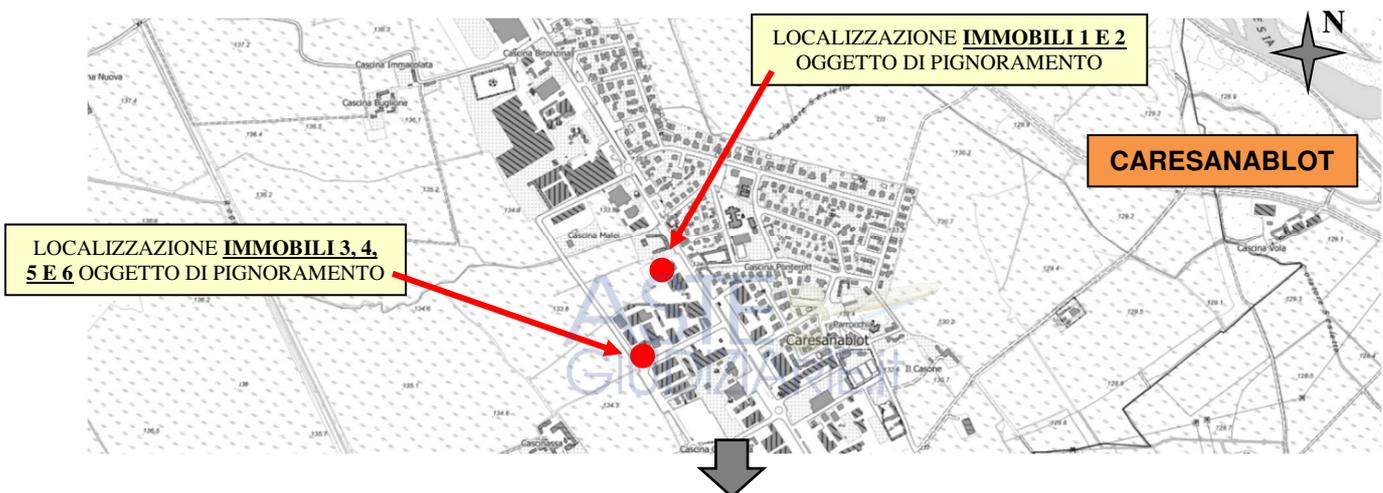
Si evidenzia che, dall'integrazione delle ispezioni ipotecarie per la ricerca sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento in relazione a ciascun soggetto risultato proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato, è emerso che la certificazione notarile riporta erroneamente l'atto di compravendita Rep. n.78810 del 26.04.1999, trascritto a Vercelli il 21.05.1999 ai nn. 4070/2923, indicando che è riferito agli immobili in Caresanablot foglio 8 particella 246, 248, 250, 124 sub 9 e sub 10, quali immobili pervenuti a @@@privacy@@@ in realtà afferente alle sole particelle 246, 248, 250. Gli immobili foglio 8 particella 124 sub. 9 e foglio 8 particella 124 sub. 10 (derivanti da ex foglio 8 particella 48 sub. 1), oggetto di esecuzione, sono invece pervenuti a @@@privacy@@@ da +++privacy+++, con verbale di assemblea straordinaria a rogito Dott.



Massimo Cortese notaio in Varallo in data 28.12.1994 Rep. n. 45466/3749, registrato a Borgosesia il 17.01.1995 al n.66 Vol. I mod. I, trascritto presso la Cancelleria del Tribunale di Vercelli in data 15.03.1995 al n. 760 registro d'ordine, n,4347 registro società, n,4737 di fascicolo, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 25.05.1995 ai nn. 3712/2956.

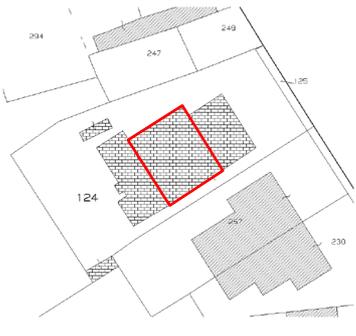
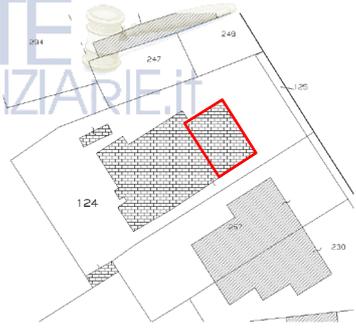
1) Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

Gli immobili oggetto di pignoramento sono localizzati in Comune di Caresanablot (VC) e sono costituiti da: (immobile 1 e 2) una parte di capannone ad uso commerciale in via Vercelli n.39 (salone esposizione auto con annessi uffici, magazzino ricambi, officina, deposito, locali di servizio) di due piani fuori terra servito da scala interna, con area parcheggio antistante e cortile retrostante pertinenziale ad uso comune con altre proprietà afferente altra parte del capannone; (immobile 3, 4, 5) una villetta unifamiliare in via Torino n.10 di due piani fuori terra servita da scala interna, con cortile e giardino pertinenziale ed esclusivo ove sono presenti una piscina interrata, una tettoia, una lavanderia, un servizio igienico, un locale deposito; (immobile 6) un capannone commerciale in via Torino n.10 con annesso cortile pertinenziale esclusivo di un piano fuori terra e zona interna soppalcata. La localizzazione degli immobili su Carta Tecnica Regionale risulta:

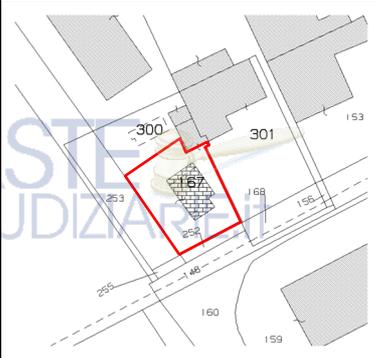
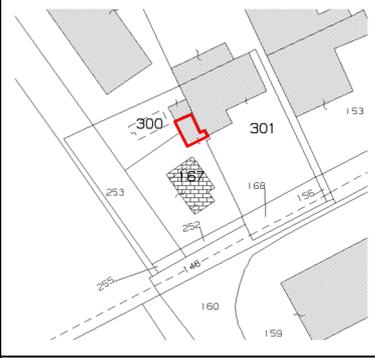




Nello specifico, gli immobili risultano così localizzati:

N.	IMMOBILE RIF. CATASTALE	ORIENT.	CONFINI				MAPPA CATASTALE
			NORD	EST	SUD	OVEST	
1	Foglio 8 part. 124 sub.9	nord-est / sud-ovest	part. 278, 247, 249	part. 125	part. 257, 256	part. 278	
2	Foglio 8 part. 124 sub.10	nord-est / sud-ovest	part. 278, 247, 249	part. 125	part. 257, 256	part. 278	



3	Foglio 8 part. 167 sub. 7	nord-ovest / sud-est	part. 300	part. 301	part. 252	part. 253	
4	Foglio 8 part. 167 sub. 8	ovest-est	part. 300	part. 301	part. 167 sub. 7	part. 300, 167 sub. 7	
5	Foglio 8 part. 300	ovest-est	part. 284	part.301	part. 167	part. 253	
6	Foglio 8 part. 301	nord-ovest / sud-est	part. 155	part. 155	part. 168	part. 167, 300	

L'identificazione catastale degli immobili risulta la seguente:

NUOVO CATASTO URBANO – COMUNE DI SAN GIACOMO V.SE									
FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CL.	CONS.	RENDIT A	SUP.CAT.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE
8	124	9	D/8	-	-	€ 11.384	-	Via Vercelli, 39	Capannone commerciale, piano T-1
8	124	10	D/8	-	-	€ 5.880	-	Via Vercelli, 39	Capannone commerciale, pino T



8	167	7	A/2	U	7,5 vani	€ 697,22	219 m ² (totale escluse aree scoperte 205 m ²)	Via Torino, 10	Abitazioni di tipo civile, piano T-1
8	167	8	C/7	2	53 m ²	€ 32,85	48 m ²	Via Torino, 10	Tettoia aperta, piano T
8	300	-	C/2	U	29 m ²	€ 47,93	73 m ²	Via Torino, 10	Locale di deposito
8	301	-	D/8	-	-	€ 3.188	-	Via Torino, 10	Capannone commerciale, piano T-1

La storia catastale degli immobili risulta la seguente:

ATTUALE	A FAR DATA DA	DERIVANTE DA	A FAR DATA DA	DERIVANTE DA	A FAR DATA DA	DERIVANTE DA	A FAR DATA DA	DERIVANTE DA	A FAR DATA DA	
NUOVO CATASTO FABBRICATI CARESANABLOT IMMOBILE 1	Foglio 8 part. 124 sub. 9	10.11.2010	Foglio 8 part. 124 sub. 7 Foglio 8 part. 124 sub. 8	16.02.2010	Foglio 8 part. 124, sub. 2	20.05.2003	Foglio 8 part. 48 sub. 10	26.06.1998	Foglio 8 part. 48 sub. 1	Impianto meccanografico 30.06.1987 (costituzione anno 1982)
NUOVO CATASTO FABBRICATI CARESANABLOT IMMOBILE 2	Foglio 8 part. 124 sub. 10	10.11.2010	Foglio 8 part. 124 sub. 7 Foglio 8 part. 124 sub. 8	16.02.2010	Foglio 8 part. 124	20.05.2003	Foglio 8 part. 48 sub. 10	26.06.1998	Foglio 8 part. 48 sub. 1	Impianto meccanografico 30.06.1987 (costituzione anno 1982)
NUOVO CATASTO FABBRICATI CARESANABLOT IMMOBILE 3	Foglio 8 part. 167 sub. 7	06.11.2013	Foglio 8 part. 167 sub. 3parte	29.11.2005 costruzione						
NUOVO CATASTO FABBRICATI CARESANABLOT IMMOBILE 4	Foglio 8 part. 167 sub. 8	06.11.2013	Foglio 8 part. 167 sub. 5 e sub 6	24.04.2012	Foglio 8 part. 167 sub. 2	29.11.2005	Foglio 8 part. 167	08.04.2003	Foglio 8 part. 64	13.08.1988 costituzione
NUOVO CATASTO FABBRICATI CARESANABLOT IMMOBILE 5	Foglio 8 part. 300	06.11.2013	Foglio 8 part. 167 sub. 3parte e sub 6	19.06.2012 (sub.3parte è costruito in tale data)	Foglio 8 part. 167 sub. 1 e sub 2	29.11.2005	Foglio 8 part. 167	08.04.2003	Foglio 8 part. 64	13.08.1988 costituzione
NUOVO CATASTO FABBRICATI CARESANABLOT IMMOBILE 6	Foglio 8 part. 301	06.11.2013	Foglio 8 part. 167 sub. 4	24.04.2012	Foglio 8 part. 167 sub. 1 e 2	29.11.2005	Foglio 8 part. 167	08.04.2003	Foglio 8 part. 64	13.08.1988 costituzione

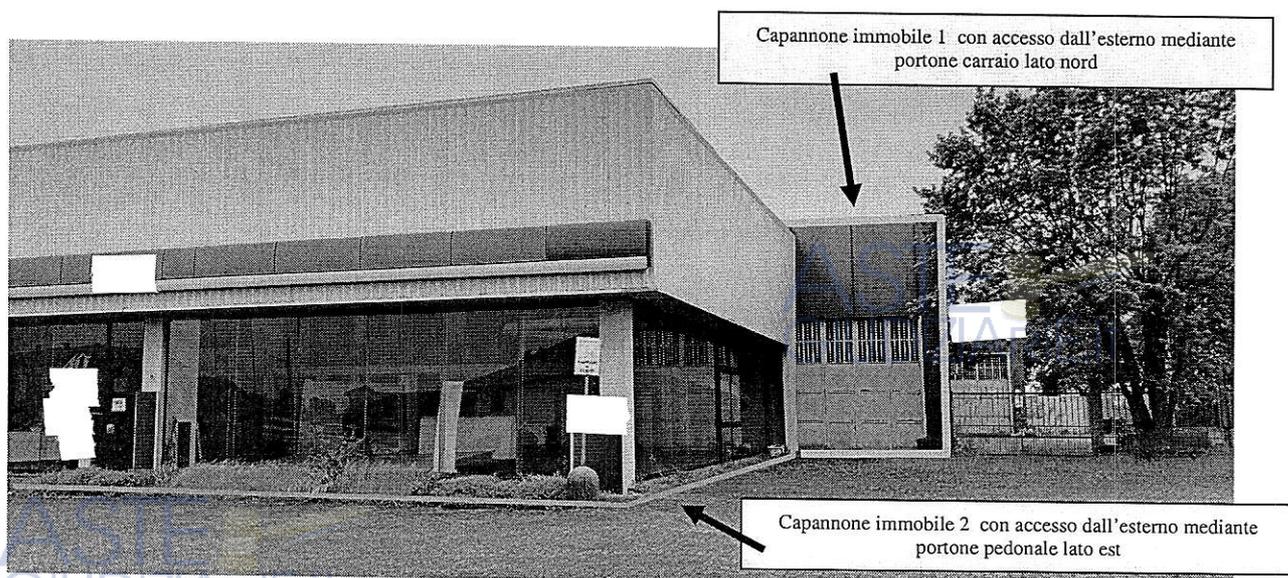
Data la consistenza dei beni immobili si ritiene opportuno indentificare 3 lotto di vendita:

ID LOTTO	ID IMMOBILE	RIF.TO CATASTALE
Lotto 1	Immobilabile 1 Immobilabile 2	Catasto Fabbricati - Foglio 8 part. 124 sub. 9 Catasto Fabbricati - Foglio 8 part. 124 sub. 10
Lotto 2	Immobilabile 3 Immobilabile 4 Immobilabile 5	Catasto Fabbricati – Foglio 8 part. 167 sub. 7 Catasto Fabbricati – Foglio 8 part. 167 sub. 8 Catasto Fabbricati – Foglio 8 part. 300
Lotto 3	Immobilabile 6	Catasto Fabbricati – Foglio 8 part. 301

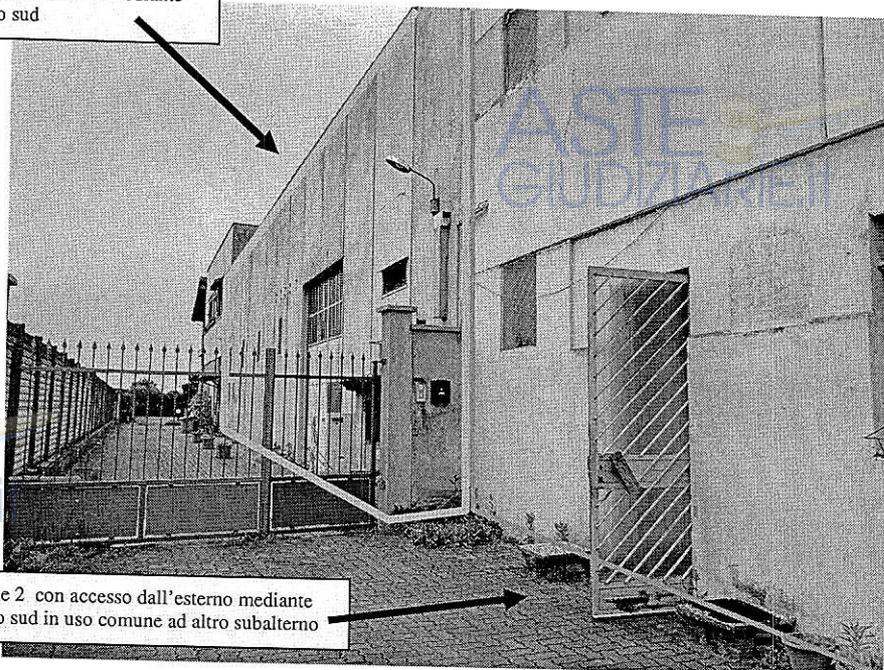
2) Descrizione dei beni con precisazione delle caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972

Immobili 1 e 2

Il bene immobile 1 oggetto di esecuzione, sito in Caresanablot via Vercelli n.39, è costituito da una porzione di capannone ad uso commerciale, solo parzialmente visibile dalla viabilità comunale, adibita a zona di deposito e manutenzione autoveicoli, centro ricambi, magazzino, spogliatoio e servizi igienici per il personale (piano terra) e in parte a uffici (piano primo soppalcata a vista su immobile 2), posta dietro alla porzione espositiva, immobile 2 (piano terra). L'immobile 2, visibile dalla viabilità comunale, è costituito dalla zona espositiva, con pareti vetrati su 3 lati, da locali ad uso ufficio con annessi locali accessori (servizi igienici ad uso del pubblico, locali di deposito). L'accesso carraio e pedonale all'area parcheggio/transito di pertinenza del complesso immobiliare di capannoni commerciali avviene da viabilità comunale, via Vercelli civico 39 (si veda la planimetria di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 2.1 e 2.2). L'accesso al capannone, immobile 1, avviene esternamente dal piazzale mediante due portoni carrai posti sul lato nord e sul lato sud e internamente dalla zona espositiva vetrata (immobile 2) mediante una ampia porta scorrevole interna. L'accesso alla zona soppalcata a vista sull'immobile 2, con locali a destinazione ufficio, avviene mediante ampia scala interna di tipo elicoidale aperta. L'accesso all'immobile 2 avviene da porte pedonali poste sul lato est e sul lato sud, quest'ultima in couso con altro subalterno.

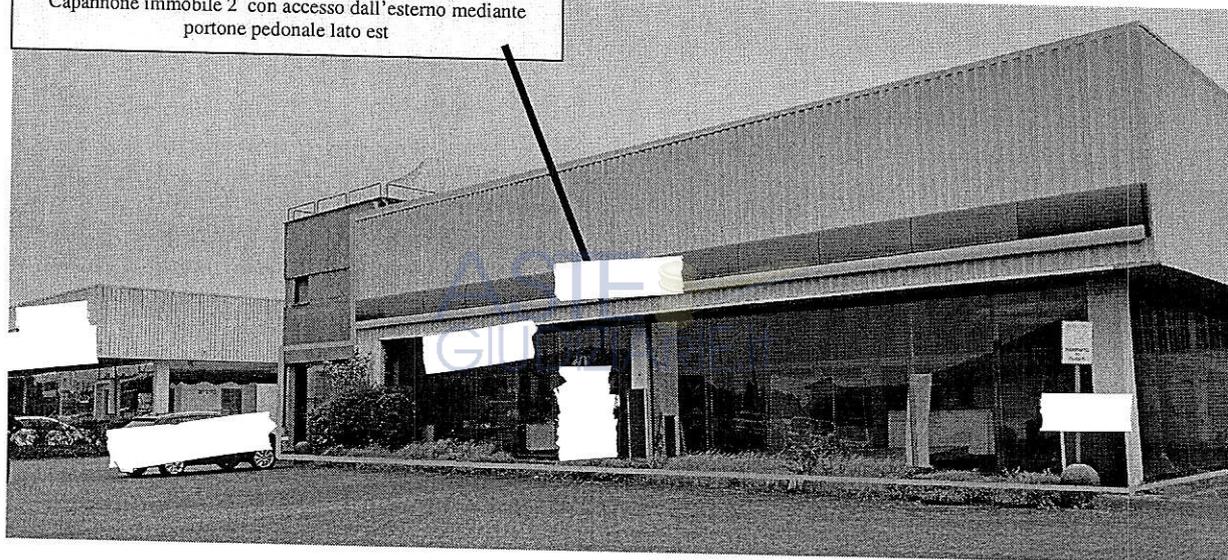


Capannone immobile 1 con accesso dall'esterno mediante portone carraio lato sud



Capannone immobile 2 con accesso dall'esterno mediante portone pedonale lato sud in uso comune ad altro subalterno

Capannone immobile 2 con accesso dall'esterno mediante portone pedonale lato est



Gli immobili 1 e 2 si presentano semi-arredati nella zona uffici mentre sono liberi nelle zone espositiva e deposito.

Complessivamente si presentano in modesto stato manutentivo. Si evidenzia, infatti, che, per problematiche connesse al danneggiamento di pannelli di copertura **sono avvenute copiose infiltrazioni d'acqua** che hanno causato l'allagamento dei locali, il dilavamento di muri e controsoffitti in cartongesso con evidenti macchie di umidità, distacchi di intonaco, rigonfiamenti e crolli parziali dei pannelli di cartongesso, sollevamento della pavimentazione in parquet nella zona espositiva con conseguente scostamento e dissaldatura dell'intelaiatura metallica delle vetrate esterne.

Sono presenti gli allacciamenti ai servizi di acquedotto, fognatura, linea elettrica, linea telefonica, linea del gas metano.



A livello strutturale, l'edificio ha struttura portante in c.a. prefabbricato con copertura in pannelli in c.a., manto in lastre ondulate, lattonerie tipo metallico. Il soppalco dell'immobile 1 nella zona deposito/manutenzione veicoli/officina è a struttura metallica.

Le porte e i portoni carraio di accesso dall'esterno sono in metallo con sistema di chiusura a serratura; gli infissi interni ed esterni sono metallici, le porte interne sono in pvc e vetro. La pavimentazione dell'immobile 1 è in battuto di cemento nella zona deposito/manutenzione veicoli/officina, in piastrelle di ceramica nei locali al piano primo e nei bagni, la scala è in marmo con parapetti in acciaio e vetro. La pavimentazione della zona espositiva, immobile 2, è in pannelli di parquet. La zona soppalcata in affaccio sulla zona espositiva ha parapetto in acciaio e vetro.

A livello impiantistico, l'impianto elettrico è di tipo tradizionale, il riscaldamento è autonomo e avviene mediante caldaia a gas. Le finiture interne dei rivestimenti sono in piastrelle in porcellana per i bagni, ad intonaco per la zona espositiva (immobile 2), cemento a vista per la zona deposito/manutenzione veicoli/officina (immobile 1) mentre le finiture esterne sono cemento a vista tinteggiato.

In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile, di cui all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e s.m.i., si specifica che il debitore è soggetto IVA (persona giuridica) e che gli immobili non sono ad uso abitativo; ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 633/1972 e s.m.i. la vendita immobiliare è soggetta ad IVA.

Dal sopralluogo in sito **non risultano difformità** né rispetto alla planimetria catastale agli atti dell'Ufficio Territorio né rispetto alle autorizzazioni agli atti degli archivi edilizi comunali.

Si segnala infine che la copertura è in lastre di fibrocemento amianto in modesto stato conservativo e in parte rotte, potenzialmente pericolose, quindi, per la salute pubblica in ragione del rilascio di fibre aerodisperse causato dallo stato conservativo con necessità di celere smaltimento ai sensi di legge.



Immobili 3, 4, 5

I beni immobili 3, 4 e 5 oggetto di esecuzione, siti in Caresanablot via Torino n.10, sono rispettivamente costituiti da una villetta unifamiliare di due piani fuori terra, comprensivo di soggiorno, cucina, servizio igienico e zona fitness al piano terra, due camere da letto, cabina armadio, bagno, terrazzo al piano primo, da una tettoia aperta con locale deposito/garage e lavanderia al piano terra e da una piscina interrata e relativi locali accessori; il compendio è dotato di cortile e giardino pertinenziale con doppio accesso carraio/pedonale da via Torino civico 10 e carraio da via Valsesia (si veda la planimetria di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 2.1 e 2.2). Gli immobili 3 e 4 (villetta e tettoia pertinenziale)

sono divisi dall'immobile 5 (piscina e locali accessori) da muro di separazione in blocchi splittati di cemento dotato di portoncino pedonale in metallo.

Compendio residenziale costituito da villetta unifamiliare, locali accessori e piscina (immobili 3, 4 e 5) con accesso carroia/pedonale da via Torino n.10



Compendio residenziale (immobili 3, 4 e 5) con accesso carroia da via Valsesia



Compendio residenziale – muro di separazione villetta/piscina



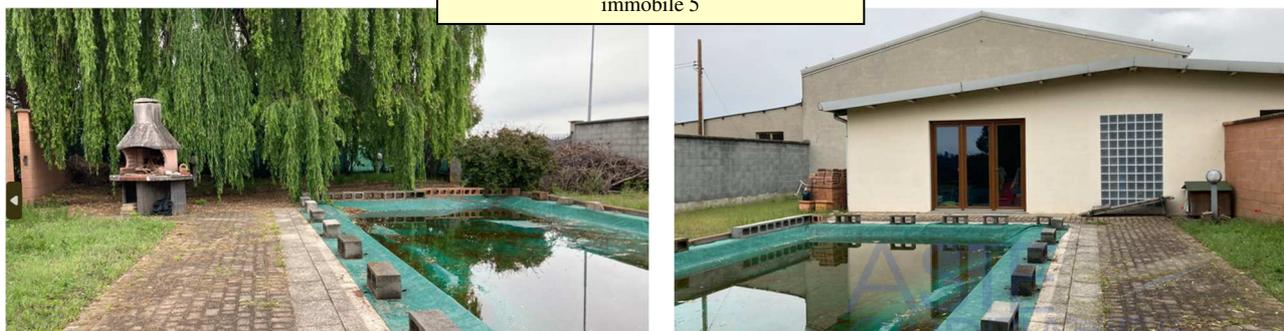
I locali degli immobili si presentano arredati e in ottime condizioni manutentive e sono occupati in forza di contratto di affitto in corso di validità, stipulato nell'anno 2011 e periodicamente rinnovato. Sono presenti gli allacciamenti ai servizi di acquedotto, fognatura, linea elettrica, linea telefonica, linea del gas metano.

A livello strutturale, l'immobile 3, villetta, ha struttura portante in c.a. con tamponature in muratura e copertura a struttura lignea a vista con manto in tegole di cemento, lattonerie in rame. La porta di accesso di tipo blindato, gli infissi esterni sono in legno con sistema di oscuramento del tipo persiane in legno e inferriate metalliche decorate, le porte interne sono in legno a pannello pieno. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica nei locali al piano terreno e nei bagni, in laminato di legno al piano primo, la scala a giorno è a struttura metallica con pedate in legno e parapetti in barre di acciaio. Le finiture interne dei rivestimenti sono in piastrelle di porcellana per i bagni e per la cucina, ad intonaco tintecciato nei restanti locali mentre le finiture esterne sono ad intonaco tintecciato. La cucina e l'ingresso al piano terra e i locali al piano primo sono a tutta altezza con tetto a vista. Nel soggiorno è presente un caminetto a legna ad inserto con zona parquettata antistante. A livello impiantistico, l'impianto elettrico è di tipo tradizionale, il riscaldamento è autonomo e avviene mediante caldaia a gas; sono inoltre presenti l'impianto di condizionamento e l'impianto di videosorveglianza. Esternamente lungo i lati nord e sud è presente un ampio porticato. La recinzione perimetrale è realizzata con muretto in blocchi di cemento ed elementi metallici lavorati così come i cancelli carrai e pedonale. Complessivamente le finiture sono di pregio.

L'immobile 4, tettoia aperta su un lato ad uso deposito/garage, locale lavanderia e servizio igienico, ha struttura portante in muratura con copertura a struttura metallica e pannelli coibentati, pavimentazione in piastrelle di ceramica, finiture delle pareti interne/esterne ad intonaco tintecciato. È presente impianto elettrico e allacciamento alla rete acquedotto e fognatura.

L'immobile 5, piscina interrata e locale accessorio, è dotato di giardino e cortile pertinenziale. Il locale accessorio ha struttura portante in muratura con copertura a struttura metallica e pannelli coibentati, pavimentazione in piastrelle di ceramica, finiture delle pareti interne/esterne ad intonaco tintecciato. L'infisso esterno di accesso è in legno; è inoltre presente una porzione di muratura in vetrocemento. La pavimentazione è in parquet con finitura delle pareti interne ed esterne ad intonaco tintecciato.

Vista piscina interrata e locale accessorio –
immobile 5



In relazione alle caratteristiche oggettive degli immobili, di cui all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e s.m.i., si specifica che il debitore è soggetto IVA (persona giuridica) e che gli immobili non sono ad uso abitativo; ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 633/1972 e s.m.i. la vendita immobiliare è soggetta ad IVA.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal sopralluogo in sito **non risultano difformità** né rispetto alla planimetria catastale agli atti dell'Ufficio Territorio né rispetto alle autorizzazioni agli atti degli archivi edilizi comunali, ad eccezione per alcune tramezzature non più realizzate nel bagno e nella cabina armadio e di un lucernario di accesso in copertura non più realizzato nella camera matrimoniale al piano primo della villetta. A seguito di contraddittorio con l'Ufficio Tecnico comunale, conclusosi in data 05.12.2023, trattandosi di opere non realizzate che non modificano i conteggi urbanistici come approvati nelle autorizzazioni edilizie rilasciate, è necessario semplicemente comunicare lo stato di consistenza finale al Comune di Caresanablot con contestuale deposito della planimetria catastale aggiornata presso l'ufficio Territorio di Vercelli. **Sarà quindi nei prossimi giorni presentata dallo scrivente comunicazione al Comune di Caresanablot**, fornendo successivo riscontro alla procedura con deposito della pratica catastale approvata.

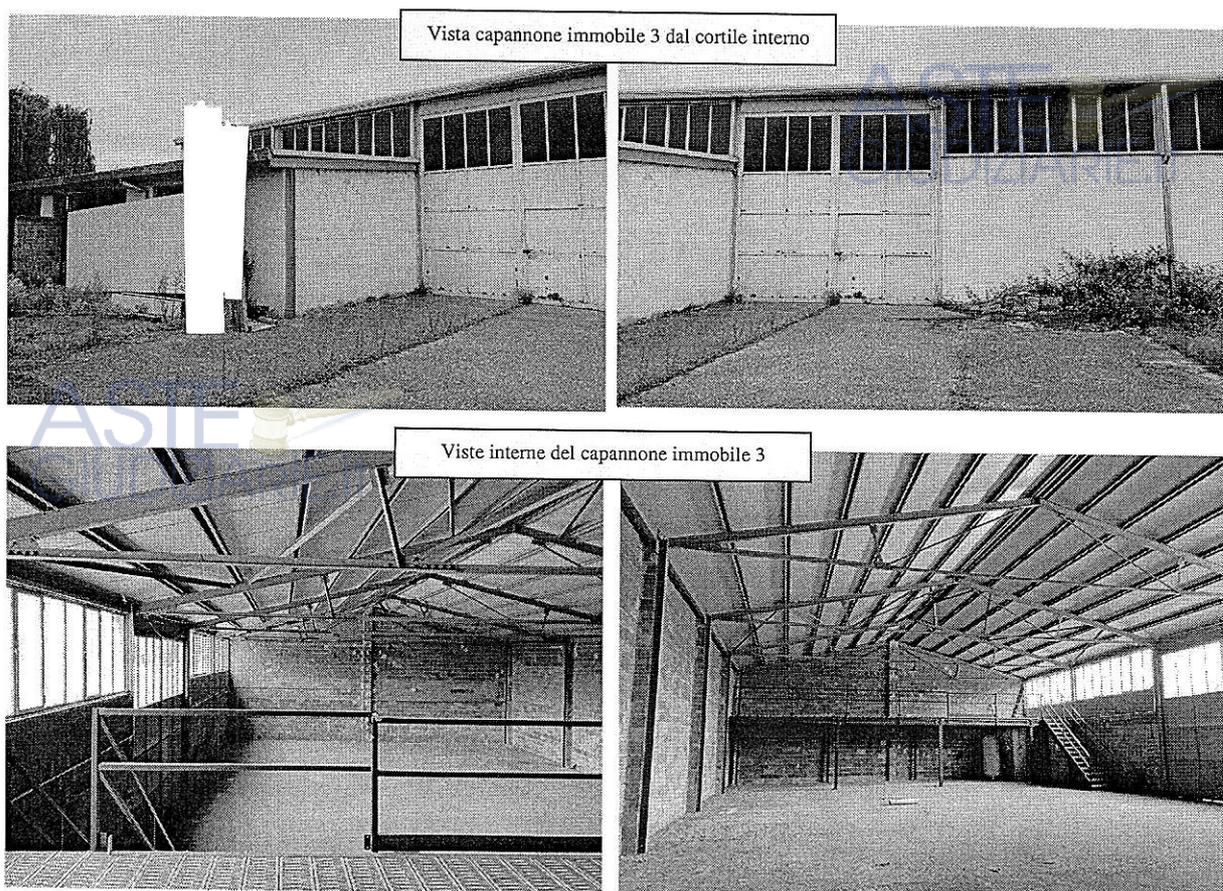
Richiamando il verbale di sopralluogo in data 17.05.2023 (rif.to allegato 2.3), si evidenzia che l'occupante dell'immobile ha dichiarato che alcune opere di finitura dell'immobile sono state realizzate a proprie spese e nello specifico: scala interna, porte interne, posa di parquet in soggiorno, luci interne, sanitari e box doccia dei bagni, piscina interrata, posa di pavimentazione in legno e di infisso esterno nel locale pertinenziale della piscina, posa di barbecue in muratura in giardino. Tali opere non sono amovibili e di fatto sono parte intrinseca e sostanziale del bene.

Immobile 6

Il bene immobile 6 oggetto di esecuzione, sito in Caresanablot via Torino n.10, è costituito da un capannone libero da persone o cose, non adibito a specifico uso, di un piano fuori terra, con servizio igienico e zona soppalcata accessibile con scala metallica interna e quali pertinenze al piano terra una zona giardino/parcheggio e un locale magazzino.

L'accesso carraio e pedonale al compendio pignorato avviene da viabilità comunale, via Torino civico 10 (si veda la planimetria di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 2.1 e 2.2). L'accesso al capannone avviene esternamente dal cortile mediante portone metallico. È presente, inoltre, un cancello di accesso pedonale interno al cortile dal cortile della villetta (immobile 3).





Complessivamente si presenta in buono stato manutentivo. Sono presenti gli allacciamenti ai servizi di acquedotto, fognatura, linea elettrica.

A livello strutturale, l'edificio ha struttura portante in blocchi prefabbricati in c.a. a vista con copertura a struttura metallica e manto in pannelli coibentati, lattonerie in pvc/lamiera metallo. Il soppalco è a struttura metallica.

Il portone carraio di accesso dall'esterno è in metallo con sistema di chiusura a serratura; gli infissi esterni sono di tipo metallico, la porta interna di accesso al servizio igienico è di tipo metallico. La pavimentazione è in battuto di cemento.

A livello impiantistico, l'impianto elettrico è di tipo tradizionale, non è presente il riscaldamento. È presente un impianto ad autoclave collegato a pompa per l'approvvigionamento idrico da pozzo. Le finiture dei rivestimenti esterni sono ad intonaco tinteggiato.

In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile, di cui all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e s.m.i., si specifica che il debitore è soggetto IVA (persona giuridica) e che l'immobile non è ad uso abitativo; ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 633/1972 e s.m.i. la vendita immobiliare è soggetta ad IVA.

Dal sopralluogo in sito **non risultano difformità** né rispetto alla planimetria catastale agli atti dell'Ufficio Territorio né rispetto alle autorizzazioni agli atti degli archivi edilizi comunali.



Si evidenzia da ultimo che la proprietà si estende oltre il confine fisico est dell'area afferente al capannone, materializzato nel muro perimetrale, e comprende una parte della strada chiusa prospiciente al muro stesso che permette l'accesso al capannone retrostante. Al oggi non sono stati ritrovati agli atti accordi con terzi per l'utilizzo della stessa strada.



3) Indicazione data inizio della costruzione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati costruiti successivamente al 2 settembre 1967; nello specifico, gli immobili 1 e 2 sono stati costruiti negli anni 1980-1982, l'immobile 3 è stato costruito negli anni 2003-2007, l'immobile 4, 5parte (locale deposito) e 6 sono stati costruiti negli anni 1976-1978 mentre l'immobile 5parte (piscina) è stato costruito negli anni 2008-2010.

A tutt'oggi l'immobile 3, villetta residenziale, non è dotato di attestato APE di certificazione energetica.

4) Indicazione della licenza/concessione edilizia per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967

A seguito di accesso agli atti degli archivi edilizia del Comune di Caresanablot sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie, riportate all'Allegato 3 alla presente relazione:

- Concessione edilizia n.138/1980 del 10.10.1980 (*costruzione di un capannone con annessi uffici ed abitazione da adibire a concessionaria "Volvo"*) con autorizzazione all'usabilità del capannone artigianale-commerciale n.64 in data 05.11.1982, riferita all'**immobile 1** oggetto di esecuzione;
- Concessione edilizia n.200/1981 del 28.04.1981 (*variante alla C.E. 138/1980 - modifica area verde per uniformarsi alle norme ANAS*) riferita all'**immobile 1** oggetto di esecuzione;
- Pratica edilizia n.280/1982 (*variante alla C.E. 138/1980 - modifiche esterne ed interne*) riferita all'**immobile 1** oggetto di esecuzione;
- Concessione edilizia n. 33/1995 del 11.10.1995 (*sistemazione interna e realizzazione soppalco*) con certificato di agibilità n.252/98 in data 30.07.1998, riferita all'**immobile 1** oggetto di esecuzione;
- Permesso di Costruire n.4/2003 del 27.10.2003 – Pratica edilizia n.2/2003 (*costruzione fabbricato residenziale a servizio di attività artigianale*) riferita all'**immobile 3** oggetto di esecuzione;

- Permesso di Costruire n.35/2004 del 22.11.2004 – Pratica edilizia n.20/2004 (modifiche interne ed esterne fabbricato residenziale a servizio di attività artigianale in variante al Permesso di Costruire n.4/2003) riferita all'**immobile 3** oggetto di esecuzione;
- DIA n.73/2005 prot. n. 4046 del 28.12.2005 (*manutenzione straordinaria di fabbricato ad uso artigianale -nuove partizioni interne e integrazione servizio igienico- in via Torino, Caresanablot*) riferita agli **immobili 4, 5, 6** oggetto di esecuzione;
- DIA n.74/2005 prot. n. 4047 del 28.12.2005 (*variante in corso d'opera -assestamento finale- al Permesso di Costruire n. 4/2003 del 27.10.2003 e al Permesso di Costruire a variante n.35/2004 del 22.11.2004 in via Torino n.6, Caresanablot*) riferita all'**immobile 3** oggetto di esecuzione;
- DIA n.1/2007 prot. n. 380 del 05.02.2007 (*variante in corso d'opera -assestamento finale- al Permesso di Costruire n.4/2003, al Permesso di Costruire n.35/2004 del 22.11.2004 e alla variante con DIA presentata il 28.10.2005 in via Torino n.6, Caresanablot*) riferita all'**immobile 3** oggetto di esecuzione;
- DIA n. 14/2008 prot. n. 1703 del 21.05.2008 (*nuova costruzione di piscina interrata e basso fabbricato pertinenziale in via Torino n.6, Caresanablot*) riferita all'**immobile 5** oggetto di esecuzione;
- DIA n. 10/2010 prot. n. 1397 del 29.04.2010 (*variante in corso d'opera alla DIA presentata il 21.05.2008 per nuova costruzione di piscina interrata e basso fabbricato pertinenziale in via Torino n.10, Caresanablot*) riferita all'**immobile 5** oggetto di esecuzione;
- SCIA n.14/2013 prot. 3001/2013 del 12.10.2013 (*costruzione di muro di cinta e recinzione posto in opera per delimitare una porzione interna dell'area di proprietà da preservare alla privacy, piccole modifiche interne alla distribuzione interna dei locali pertinenziali, installazione sistema privato di videosorveglianza*) riferita agli **immobili 3 e 5** oggetto di esecuzione

Nel corso delle attività di integrazione delle ispezioni ipotecarie per la ricerca sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento in relazione a ciascun soggetto risultato proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato, è stata visionata la nota di trascrizione del 29.07.1994 ai nn. 5381/4099 dell'atto di compravendita Rep. n. 62688 del 12.07.1994 nella quale sono state riscontrate inoltre le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n.66/1976 del 01.04.1976 riferita all'**immobile 4 e 6** oggetto di esecuzione;
- Concessione edilizia n.15/1977 del 02.05.1977 riferita all'**immobile 4 e 6** oggetto di esecuzione.

È stata presentata richiesta di visione delle stesse all'Ufficio Tecnico comunale di Caresanablot e lo scrivente è in attesa di riscontro. Sarà fornito aggiornamento in merito in tempi successivi. **Si evidenzia comunque che lo stato di consistenza degli immobili 4 e 6 è conforme alle autorizzazioni edilizie rilasciate per i due immobili successivamente alle due concessioni citate.**

La visione delle suddette due pratiche è richiesta per completezza documentale della storia degli immobili.



5) Certificato di destinazione urbanistica

Gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti al catasto fabbricati del Comune di Caresanablot; non risulta necessario disporre del certificato di destinazione urbanistica.

6) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale

Riferendosi a quanto esposto ai paragrafi precedenti, gli immobili oggetto di esecuzione risultano identificati catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Caresanablot al foglio 8 particella 124 sub. 9 (immobile 1), foglio 8 particella 124 sub. 10 (immobile 2), foglio 8 particella 167 sub. 7 (immobile 3), al foglio 8 particella 167 sub 8 (immobile 4), foglio 8 particella 300 (immobile 5) e foglio 8 particella 301 (immobile 6). **Risulta esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.**

Avendo riscontrato in sede di sopralluogo in sito per l'immobile 3 opere in difformità rispetto alle autorizzazioni rilasciate dal Comune di Caresanablot e stante la non corrispondenza della consistenza dei beni rilevata in sede di sopralluogo alla documentazione catastale agli atti del Catasto, a seguito di contraddittorio con l'Ufficio Tecnico comunale, conclusosi in data 05.12.2023, trattandosi di opere non realizzate che non modificano i conteggi urbanistici come approvati nelle autorizzazioni edilizie rilasciate, è necessario semplicemente comunicare lo stato di consistenza finale al Comune di Caresanablot con contestuale deposito della planimetria catastale aggiornata presso l'ufficio Territorio di Vercelli. **Sarà quindi nei prossimi giorni presentata dallo scrivente pratica catastale DOCFA di aggiornamento della planimetria agli atti del Catasto Fabbricati,** fornendo successivo riscontro alla procedura con deposito della pratica catastale approvata.

7) Verifica intestazione immobile all'atto della notifica del pignoramento

Sulla scorta della documentazione agli atti dell'Agenzia del Territorio (Catasto Terreni e Fabbricati), all'atto della notifica del pignoramento (25.11.2022), la parte esecutata è intestataria dell'immobile 1, per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita del 16.07.2013 rep. 95771/7442 Dott. Sebastiano Astuto, Notaio in Vercelli, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 18.07.2013 ai nn. 5474/4249, dell'immobile 2, per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita del 21.12.2010 rep. 95229/7033 Dott. Sebastiano Astuto, Notaio in Vercelli, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 22.12.2010 ai nn. 9939/6970, degli immobili 3, 4, 5, 6, per la quota di 1/1 di proprietà, in forza di atto di compravendita del 12.07.1994 rep. 62688, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 29.07.1994 ai nn. 5381/4099.

8.1) Verifica provenienza del bene immobile, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento

Dalle indagini svolte dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli nonché dal certificato notarile sostitutivo presente agli atti della procedura sono emerse le iscrizioni e trascrizioni relative al bene immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e negli anni ancora precedenti al fine di definire il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, riportate all'Allegato 4.

8.2) Verifica sussistenza oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli e oneri

Dalle indagini svolte dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli nonché presso gli archivi edilizi del Comune di Caresanablot non sussistono oneri, pesi, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e non esistono formalità, vincoli, anche di carattere storico-artistico, sui beni immobili oggetto di esecuzione, ad eccezione di un vincolo limitativo allo *ius aedificandi* finalizzato al rilascio di concessione edilizia a costruire n.380/1980 del 10.10.1980 (relativa agli immobili 1 e 2) A livello urbanistico, tavola 3 “*Soluzioni di progetto – Suolo urbanizzato, urbanizzando e limitrofo: destinazioni d’uso e vincoli*”, il P.R.G. di Caresanablot classifica le aree afferenti agli immobili oggetto di esecuzione come “*Aree per usi industriali, artigianali o commerciali - esistenti*” di cui all’art. 36 delle N.T.A.

In relazione alle destinazioni proprie, sono consentiti: impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive né moleste (ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti); uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione.

In relazione alle destinazioni ammesse, sono consentiti: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive quali commercio all’ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, autoconcessionari, servizi pubblici in genere, residenze per titolari o custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura massima di due alloggi ogni unità locale e nelle dimensioni più avanti specificate. Possono essere ammesse, nei fabbricati esistenti, in misura non eccedente il 20% della superficie coperta e comunque non superiore a 100 mq, spazi adibiti alle attività dirette non solo alla produzione, ma anche allo scambio di beni e servizi quali il commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato. Nei fabbricati esistenti sono altresì ammesse attività direzionali autonome in misura non eccedente il 50% della sul e, comunque, non superiore a 200 mq., nel rispetto degli standards terziari previsti dall’art.21 L.R. 56/77 e s.m.i.

In relazione alle destinazioni in contrasto, non sono consentite: attività produttive escluse dalle destinazioni proprie. Per le attività esistenti, riscontrate nocive o moleste su relazione dell’Unità Sanitaria Locale si richiederà, tramite apposita ordinanza del Sindaco ed entro limiti di tempo congrui, la predisposizione di ogni strumento atto a eliminare la cause di nocività o molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l’impianto viene classificato quale impianto in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell’art. 26 comma 1 sub e) della L.R. 56/77.

In relazione ai tipi di intervento ammessi, si ha: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione, nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva purché funzionali ad attività già esistenti, le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode saranno soggette unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria ampliamenti “una tantum” di 25 mq di superficie utile lorda.

In relazione alle modalità di intervento, sono previsti interventi edilizi diretti oppure strumenti urbanistici esecutivi per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto dei seguenti parametri:

Rc (rapporto di copertura massimo)	66%
H (altezza massima fuori terra)	10 m (salvo altezze maggiori adiacenti o parti tecnologicamente indispensabili)

Dc (distanza minima dal confine) 5 m o in aderenza a edifici preesistenti o tramite accordo scritto tra confinanti (non si applica ai fabbricati pertinenziali e alle autorimesse di cui all'art. 23 delle NTA.

È ammessa la realizzazione di unità residenziale per il proprietario, o il custode, o il personale che per particolari esigenze del ciclo produttivo debba risiedere vicino agli impianti; le unità residenziali non potranno superare il numero di 2 per ogni azienda, dovranno essere contenute nel 30% della superficie di calpestio dell'insediamento con un massimo di 300 mq complessivi e da computarsi nel 66 % di copertura massima ammissibile.

In relazione alla tavola G7 “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica” le aree afferenti agli immobili oggetto di esecuzione sono classificate come “sottoclasse IIIb.1 – aree ad elevata pericolosità geomorfologica – aree edificate o lotti interclusi o di frangia” di cui all'art. 47 delle N.T.A.

Si vedano gli estratti delle tavole di Piano e delle NTA riportati all' Allegato 5.

9) Determinazione del valore degli immobili pignorati

9.1) IMMOBILI 1, 2 (LOTTO 1)

Gli immobili 1 e 2, costituenti il lotto 1, sono così costituiti in termini di superficie calpestabile e commerciale:

DEFINIZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPRENSIVA DEI MURI DI PROPRIETA'						
ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE [mq]		STATO MANUTENTIVO	
			CALPESTABILE	COMMERCIALE		
Foglio 8 part. 124 sub. 9	T	deposito auto / esposizione auto usate	676,89	687,22	L'immobile si presenta in modeste condizioni manutentive	
		magazzino ricambi	78,68	82,57		
		ingresso utenti magazzino	4,10	4,80		
		ufficio/magazzino	10,84	11,29		
		spogliatoio	17,19	21,67		
		bagno spogliatoio	2,94	4,14		
		disimpegno 1 e 2	23,25	25,63		
		centrale termica / locale contatori	20,04	25,03		
	1	vano scala				
		scala	9,60	11,28		
		corridoio aperto su esposizione	23,34	25,34		
		ufficio 1	30,43	33,13		
		ufficio 2	29,42	31,14		
		sala riunioni	25,26	27,40		
		centrale trattamento aria	29,63	32,63		
deposito	23,71	23,80				
magazzino ricambi	132,25	136,96				

Foglio 8 part. 124 sub. 10	T	esposizione auto nuove	351,00	357,00
		ufficio commerciale 1	15,00	16,90
		ufficio commerciale 2	14,00	15,10
		ufficio commerciale 3	14,20	16,20
		segreteria	6,16	6,70
		antibagno 1	3,02	3,75
		bagno 1	3,37	3,90
		antibagno 2	2,17	3,03
		bagno 2	2,07	2,46
		deposito 1	11,77	13,64
		deposito 2	6,95	7,70
TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 1			1567,28	1630,41

da cui discende una superficie commerciale netta pari a:

ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 8 part. 124 sub. 9	T	deposito auto / esposizione auto usate	687,22	1	687,22
		magazzino ricambi	82,57	1	82,57
		ingresso utenti magazzino	4,80	1	4,80
		ufficio/magazzino	11,29	1	11,29
		spogliatoio	21,67	1	21,67
		bagno spogliatoio	4,14	1	4,14
		disimpegno 1 e 2	25,63	1	25,63
		centrale termica / locale contatori	25,03	1	25,03
		vano scala	0,00	1	0,00
	1	scala	11,28	1	11,28
		corridoio aperto su esposizione	25,34	1	25,34
		ufficio 1	33,13	1	33,13
		ufficio 2	31,14	1	31,14
		sala riunioni	27,40	1	27,40
		centrale trattamento aria	32,63	1	32,63
		deposito	23,80	1	23,80
		magazzino ricambi	136,96	1	136,96
Foglio 8 part. 124 sub. 10	T	esposizione auto nuove	357,00	1	357,00
		ufficio commerciale 1	16,90	1	16,90
		ufficio commerciale 2	15,10	1	15,10
		ufficio commerciale 3	16,20	1	16,20
		segreteria	6,70	1	6,70
		antibagno 1	3,75	1	3,75
		bagno 1	3,90	1	3,90
		antibagno 2	3,03	1	3,03
		bagno 2	2,46	1	2,46

	deposito 1	13,64	1	13,64
	deposito 2	7,70	1	7,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1				1630,41

Per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento, ovvero del più probabile valore di mercato, si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativa mediante confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e di prezzi noti sul mercato locale.

Il CTU, infatti, dopo aver acquisito tutti i dati necessari presso operatori qualificati del luogo, confrontandoli con i valori del Listino Immobiliare di Vercelli, ha proceduto alla stima adoperando il seguente valore medio di un metro quadrato di superficie coperta lorda, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo.

Essendo gli immobili oggetto di pignoramento nella zona urbana-commerciale in affaccio sulla viabilità di scorrimento principale di rilevanza provinciale (via Vercelli ex S.R. 230, direttrice primaria verso Biella e la Valsesia), per il lotto 1 costituito dagli immobili 1 e 2 si è considerata la voce "*Capannoni, magazzini vecchi*" variabile da 80 €/m² a 200 €/m².

Per ulteriore confronto si è proceduto alla consultazione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, indicanti per "*capannoni tipici*" in condizioni normali, riferite alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare, un valore variabile tra 195 €/m² e 385 €/m².

Essendo l'immobile in modeste condizioni manutentive, posizionato nella zona urbana-commerciale in affaccio sulla viabilità primaria di scorrimento principale, si è considerato un valore di mercato di 350,00 €/m².

Con la metodologia sopra esposta si risale alla metratura commerciale totale degli immobili nel suo insieme, determinandone quindi il seguente valore commerciale:

$$\text{Valore commerciale Lotto 1} = 350,00 \text{ €/m}^2 \times 1.630,41 \text{ m}^2 = \text{€ } 570.643,50$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato manutentivo dell'immobile (compresa presenza amianto in copertura)	15%
Assenza di condizione di abitabilità	0%
Posizione nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0%
Totale	25%

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 25% pari ad € 142.660,87 che determina un valore di mercato pari a:

A) Valore commerciale Lotto 1	€ 570.643,50
B) Adeguamenti/riduzione % Lotto 1 arrotondamento	- € 142.660,87
Prezzo base netto per la vendita (A)-(B)	€ 427.500,00

9.2) IMMOBILI 3, 4, 5 (LOTTO 2)

Gli immobili 3, 4 e 5, costituenti il lotto 2, sono così costituiti in termini di superficie calpestabile e commerciale:

DEFINIZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPRESIVA DEI MURI DI PROPRIETA'					
ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE [mq]		STATO MANUTENTIVO
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
Foglio 8 part. 167 sub. 7	T	portico ingresso	5,69	5,75	L'immobile si presenta in ottime condizioni manutentive
		ingresso	7,64	9,53	
		disimpegno (compresa scala)	10,00	10,69	
		fitness	15,75	20,71	
		bagno	13,75	17,39	
		soggiorno	38,84	44,79	
		cucina	24,70	29,03	
		dispensa	1,20	1,53	
		centrale termica	0,75	0,98	
		portico retro	19,87	20,12	
		cortile/giardino	609,56	609,56	
	1	disimpegno	8,30	16,62	
	portico	6,40	9,56		
	camera doppia	17,98	21,53		
camera singola	15,13	18,52			
bagno	9,00	11,00			
balcone	2,66	4,58			
Foglio 8 part. 167 sub. 8	T	tettoia aperta	35,57	37,79	
		bagno	3,22	3,80	
		lavanderia	16,20	17,98	
Foglio 8 part. 300	T	piscina	62,39	62,39	
		locale pertinenziale alla piscina	29,23	31,45	
		giardino	354,09	354,09	
TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 2			1314,94	1.367,50	

da cui discende una superficie commerciale netta pari a:

ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 8 part. 167 sub. 7	T	portico ingresso	5,75	1	5,75
		ingresso	9,53	1	9,53
		disimpegno	10,69	1	10,69
		fitness	20,71	1	20,71
		bagno	17,39	1	17,39
		soggiorno	44,79	1	44,79
		cucina	29,03	1	29,03

		dispensa	1,53	1	1,53	
		centrale termica	0,98	1	0,98	
		portico retro	20,12	1	20,12	
		cortile/giardino	609,56	0,1	60,96	
	1	disimpegno	16,62	1	16,62	
		portico	9,56	1	9,56	
		camera doppia	21,53	1	21,53	
		cabina armadio	8,11	1	8,11	
		camera singola	18,52	1	18,52	
		bagno	11,00	1	11,00	
		balcone	4,58	1	4,58	
Foglio 8 part. 167 sub. 8		T	tettoia aperta	37,79	0,25	9,45
			bagno	3,80	1	3,80
			lavanderia	17,98	1	17,98
Foglio 8 part. 300	T	piscina	62,39	1	62,39	
		locale pertinenziale alla piscina	31,45	1	31,45	
		giardino	354,09	0,1	35,41	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2					471,87	

Per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento, ovvero del più probabile valore di mercato, si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativa mediante confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e di prezzi noti sul mercato locale.

Il CTU, infatti, dopo aver acquisito tutti i dati necessari presso operatori qualificati del luogo, confrontandoli con i valori del Listino Immobiliare di Vercelli, ha proceduto alla stima adoperando il seguente valore medio di un metro quadrato di superficie coperta lorda, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo.

Essendo gli immobili oggetto di pignoramento nella zona periurbana, per il lotto 2 costituito dagli immobili 3, 4, 5 si è considerata la voce "Unità residenziali nuove/ristrutturate" variabile da 1.400 €/m² a 1.800 €/m².

Per ulteriore confronto si è proceduto alla consultazione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, indicanti per "ville e villini" in condizioni normali, riferite alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare, un valore variabile tra 1.050 €/m² e 1.550 €/m².

Essendo gli immobili in ottime condizioni manutentive con finiture di pregio, corredato da piscina pertinenziale, facilmente accessibile dalla viabilità principale, in zona urbana-commerciale ma prossimo alla zona agricola, si è considerato un valore di mercato di 1.500,00 €/m².

Con la metodologia sopra esposta si risale alla metratura commerciale totale degli immobili nel suo insieme, determinandone quindi il seguente valore commerciale:

$$\text{Valore commerciale Lotto 2} \quad 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times 471,87 \text{ m}^2 = \text{€ } 707.805,00$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato manutentivo dell'immobile	0%
Assenza di condizione di abitabilità	0%
Posizione nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0%
Totale	10%

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 10% pari ad € 70.780,50 che determina un valore di mercato pari a:

A) Valore commerciale Lotto 2	€ 707.805,00
B) Adeguamenti/riduzione % Lotto 2	- € 70.780,50
Arrotondamento	- € 24,50
Prezzo base netto per la vendita (A)-(B)	€ 637.000,00

9.3) IMMOBILE 6 (LOTTO 3)

L'immobile 6, costituente il lotto 3, è così costituito in termini di superficie calpestabile e commerciale:

DEFINIZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPRESIVA DEI MURI DI PROPRIETA'					
ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE [mq]		STATO MANUTENTIVO
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
Foglio 8 part. 301	T	capannone	339,17	353,70	L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive
		bagno	3,02	4,32	
		soppalco	64,91	69,87	
		magazzino	47,57	50,00	
		cortile/giardino	780,50	780,50	
		strada esterna	145,64	145,64	
TOTALE COMPLESSIVO LOTTO 2			1380,81	1404,03	

da cui discende una superficie commerciale netta pari a:

ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 8 part. 301	T	capannone	353,70	1	353,70
		bagno	4,32	1	4,32
		soppalco	69,87	1	69,87
		magazzino	50,00	1	50,00
		cortile/giardino	780,50	0,1	78,05
		strada esterna	145,64	0,1	14,56
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 3					570,50

Per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento, ovvero del più probabile valore di mercato, si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativa mediante confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e di prezzi noti sul mercato locale.

Il CTU, infatti, dopo aver acquisito tutti i dati necessari presso operatori qualificati del luogo, confrontandoli con i valori del Listino Immobiliare di Vercelli, ha proceduto alla stima adoperando il seguente valore medio di un metro quadrato di superficie coperta lorda, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo.

Essendo gli immobili oggetto di pignoramento nella zona urbana-commerciale in affaccio sulla viabilità di scorrimento principale di rilevanza provinciale, per il lotto 3 costituito dall'immobile 6 si è considerata la voce "*Capannoni, magazzini vecchi*" variabile da 80 €/m² a 200 €/m²

Per ulteriore confronto si è proceduto alla consultazione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, indicanti per "*capannoni tipici*" in condizioni normali, riferite alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare, un valore variabile tra 195 €/m² e 385 €/m².

Essendo l'immobile in buone condizioni manutentive, facilmente accessibile dalla viabilità principale in zona urbana-commerciale, si è considerato un valore di mercato di **200,00 €/m²**.

Con la metodologia sopra esposta si risale alla metratura commerciale totale degli immobili nel suo insieme, determinandone quindi il seguente valore commerciale:

$$\text{Valore commerciale Lotto 3} \quad 200,00 \text{ €/m}^2 \times 570,50 \text{ m}^2 = \text{€ } 114.100,00$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato manutentivo dell'immobile	0%
Assenza di condizione di abitabilità	0%
Posizione nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	10%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0%
Totale	10%

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 10% pari ad € 11.410,00 che determina un valore di mercato pari a:

A) Valore commerciale Lotto 3	€ 114.100,00
B) Adeguamenti/riduzione % Lotto 3	- € 11.410,00
Prezzo base netto per la vendita (A)-(B)	€ 102.690,00

10) Formazione lotti

Come specificato al paragrafo 1, data la consistenza dei beni immobili, si ritiene opportuno creare 1 solo lotti di vendita:

ID LOTTO	ID IMMOBILE	RIF.TO CATASTALE
Lotto 1	Immobile 1 Immobile 2	Catasto Fabbricati - Foglio 8 part. 124 sub. 9 Catasto Fabbricati - Foglio 8 part. 124 sub. 10
Lotto 2	Immobile 3 Immobile 4 Immobile 5	Catasto Fabbricati - Foglio 8 part. 167 sub. 7 Catasto Fabbricati - Foglio 8 part. 167 sub. 8 Catasto Fabbricati - Foglio 8 part. 300
Lotto 3	Immobile 6	Catasto Fabbricati - Foglio 8 part. 301

11) Stato di possesso degli immobili

I beni immobili 1, 2 e 6 oggetto di esecuzione non sono occupati dalla proprietà né da terzi e non sussistono contratti di affitto registrati oggi attivi (rif.to Allegato 6), mentre i beni immobili 3, 4 e 5 sono occupati in forza di contratto di locazione, canone mensile stipulato con **###Privacy###** in data 04.09.2011, registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli in data 27.09.2011, tacitamente rinnovato in data 03.09.2015, 03.09.2019., come anche riscontrato dall'Agenzia delle Entrate di Vercelli - Conservatoria dei Registri Immobiliari con nota prot. n. 19703 in data 11/05/2023 (rif.to Allegato 6), la quale ha anche evidenziato che lo stesso contratto era afferente all'immobile identificato catastalmente al foglio 8 particella 167 sub. 3. Tale identificazione di subalterno è stato soppresso in data 06.11.2013 successivamente alla stipula del contratto, con costituzione, tra gli altri, del subalterno 7. Le imposte di registro sono state regolarmente pagate ad eccezione degli anni 2021 e 2022.

Alla scadenza del 03.09.2023 non è stato possibile procedere al rinnovo dello stesso contratto, stante la procedura esecutiva in corso. L'occupante ha presentato, quindi, istanza di occupazione temporanea nel mese di luglio 2023, autorizzata dal G.E. in data 07.08.2023 con successiva sottoscrizione di contratto precario per un importo di canone mensile di Tale importo di canone mensile è stato valutato congruo dallo scrivente rispetto ai valori di mercato come da documentazione agli atti della procedura, stante anche la richiesta di occupazione riferita non soltanto all'immobile 3 (villetta) ma anche agli immobili 4 (tettoia ad uso deposito/garage e lavanderia) e 5 (piscina e locale pertinenziale).

Si evidenzia inoltre che nel mese di settembre 2023 **###privacy###** ha manifestato l'interesse alla stipulazione di contratto transitorio per l'utilizzazione dell'immobile 6 (foglio 8 particella 301) per lo svolgimento dell'attività sportiva del tiro con l'arco al chiuso durante il periodo invernale da ottobre 2023 a marzo 2024. Il G.E. ha autorizzato la sottoscrizione del contratto precario in data 17.10.2023 per un importo di canone mensile di revia esecuzione a spese di **###privacy###** di opere necessarie alla fruizione dell'immobile, comunque a vantaggio della conservazione del bene (quali ripristino dell'utenza elettrica ed idrica -ove necessario - per il periodo di utilizzazione, pulizia dell'intera area, cambio blocco maniglia/serratura cancello carraio, cambio serratura cancello pedonale, delimitazione basso fabbricato con recinzione e messa in sicurezza insegna, taglio vegetazione arborea/arbustiva infestante, trasporto e smaltimento in discarica del relativo materiale vegetale di risulta, realizzazione all'interno del capannone, di struttura di separazione dell'ingresso del capannone dalla zona di tiro, al fine creare due ambienti separati ed adozione di ogni necessaria misura di protezione per l'integrità fisica dei soggetti autorizzati ad accedere all'immobile). Tale



valore del canone mensile, condizionato all'esecuzione di opere, è stato valutato congruo dallo scrivente rispetto ai valori di mercato come da documentazione agli atti della procedura.

12) Procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni oggetto di esecuzione non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13.1) Planimetria degli immobili

Si riportano all'Allegato 1.2 le planimetrie degli immobili 1, 2, 3.

13.2) Documentazione fotografica degli immobili

Si riporta all'Allegato 2.2 la documentazione fotografica degli immobili.

14) Descrizione lotti di vendita

Unitamente al presente rapporto di stima sono depositate separate e succinte descrizioni dei tre lotti di vendita, con indicazione dello stato di occupazione, del prezzo di stima, del contesto in cui i lotti sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) Versione perizia di stima in conformità alla direttiva in materia di privacy

Unitamente alla presente è depositata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) Check List dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c.

La Check List dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c. è stata depositata in modalità telematica in data 06.11.2023.

Tanto doveva il sottoscritto per incarico conferitogli.

Vercelli, li 06.12.2023

Il perito
Dott. Ing. Chiara Maffei

