

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n. **96/2021** R.G.E.

TRIBUNALE DI VERCELLI

Giudice dell'esecuzione: **dott. Edoardo GASPARI**
Procedura Esecutiva Immobiliare n **96/ 2021** R.G.E.

Contro: **CRIO SPV II Srl**
quale procuratore di **LINK FINANZIARIA Srl**

Esecutato

codice fiscale: .

Promossa da: **CRIO SPV II Srl**, con sede legale in Conegliano (TV), Via V.Alfieri n.1, p.iva 14992181009, c.f. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Treviso 04544500269 e per essa e per essa, in forza di procura speciale in autentica Dott. Giorgio Pertegato -Notaio in Pordenone- del 16.10.2017, rep. 296283, racc. 30282, registrata a Pordenone il 17.10.2017 al n. 13727 serie, **LINK FINANZIARIA Srl**, con sede in Roma, Via Ostiense n.131/L, p. iva 14992181009, c.f. e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma 08818321005

- elettivamente domiciliata c/o

Avvocati: **Francesca MARINETTI**
Riccardo MARINETTI

studio in Asti, corso Dante n.16 -14100

PEC: marinetti.francesca@ordineavvocatiasti.eu

PEC: marinetti.riccardo@ordineavvocatiasti.eu

Consulente Tecnico di Ufficio: **arch. Gian Michele ANTONINO**

studio in Largo Stazione n.1, Saluggia (VC) 13040

codice fiscale NTN GMC 65C 15L 219G

PEC: gianmichele.antonino@archiworldpec.it

AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI STIMA
depositata l'08/02/2022

arch. Gian Michele ANTONINO, Largo Stazione 1 – Saluggia (VC) tel/fax 0161/486437
cell. 349/6812869 – e-mail: gianmicheleantonino@gmail.com

AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI STIMA
depositata l'08/02/2022

Il sottoscritto **Gian Michele ANTONINO architetto**, con studio in Largo Stazione 1 -13040- Saluggia, (VC) iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Vercelli al n°398 è stato nominato dal **G.E. dott. Edoardo GASPARI**, Consulente Tecnico di Ufficio secondo le modalità telematiche con atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale, in data 30/10/2021.

In data **14/05/2024** è stato incaricato di aggiornare la perizia di stima rispondendo ai seguenti quesiti:

QUESITI

- a) **Specie in punto di spese condominiali insolute ex-art.63 disp att. CC.**
- b) **Segnalando eventuali mutamenti significativi nello stato dei luoghi**
- c) **Se sia sopravvenuta l'iscrizione o la trascrizione di formalità pregiudizievoli per la procedura esecutiva**

INDICE DEGLI ALLEGATI:

ALLEGATO A: Documentazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio Livio

ALLEGATO B: Documentazione Fotografica alla data del sopralluogo

ALLEGATO C: Ispezione ipotecaria riferita al periodo successivo il Pignoramento

Totale n.3 Allegati

INDICE DEI QUESITI E INDICAZIONE DEGLI AGGIORNAMENTI
RELATIVI ALLA PERIZIA DI STIMA depositata l'08//02/2022

• CONTROLLI PRELIMINARI	NON NECESSITA AGGIORNAMENTO
• QUESITO n. 1	NON NECESSITA AGGIORNAMENTO
• QUESITO n.1A	NON NECESSITA AGGIORNAMENTO
• QUESITO n.1B	NON NECESSITA AGGIORNAMENTO
• QUESITO n. 2	AGGIORNAMENTO RISPOSTA PUNTO B
• QUESITO n. 3	NON NECESSITA AGGIORNAMENTO
• QUESITO n. 4	NON NECESSITA AGGIORNAMENTO
• QUESITO n. 5	NON NECESSITA AGGIORNAMENTO
• QUESITO n. 6	NON NECESSITA AGGIORNAMENTO
• QUESITO n. 7	NON NECESSITA AGGIORNAMENTO
• QUESITO n. 8	AGGIORNAMENTO RISPOSTA PUNTO A
• QUESITO n. 9	AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA
• QUESITO n. 10	NON NECESSITA AGGIORNAMENTO
• QUESITO n. 11	AGGIORNAMENTO RISPOSTA PUNTO A
• QUESITO n. 12	NON NECESSITA AGGIORNAMENTO
• QUESITO n. 13	NON NECESSITA AGGIORNAMENTO
• QUESITO n. 14	NON NECESSITA AGGIORNAMENTO
• QUESITO n. 15	NON NECESSITA AGGIORNAMENTO
• QUESITO n. 16	NON NECESSITA AGGIORNAMENTO

Risposta Quesito Punto A) Spese condominiali insolute ex-art.63 disp att. CC.

In base alla relazione redatta in data 13/06/2024 dall'Amministratore del "Condominio Livio" Ragioniera Maria Grazia PIDUTTI, (ALLEGATO A)

Le spese condominiali riferite all'alloggio in oggetto relative all'anno 2023 sono pari a 2.789/01€ (duemilasettecentoottantanove/01 euro)

Inoltre le spese condominiali insolute relative all'alloggio in oggetto sono relative a quattro annualità (2019, 2020, 2021, 2022) e ammontano complessivamente a 6.394,36€ (seimilatrecentonovantaquattro/36 euro), per un totale di 9.183,37€ (novemilacentottantatre/37 euro)

aggiornamento della perizia di stima del 08/02/2022 - RISPOSTA AL QUESITO n.8

L'appartamento ed il box auto sono situati in un fabbricato costituito in condominio, denominato "Condominio Livio", sito in via Cristoforo Colombo n.28, formato da unità immobiliari abitative, relative pertinenze, box auto e parti comuni indivise per un valore di **86/1000** in proprietà. Sull'immobile pignorato sussistono vincoli di natura condominiale.

Il Condominio è dotato di regolamento condominiale. (anche se la sua validità è parziale in quanto il documento deve essere aggiornato alla trasformazione dell'impianto di riscaldamento da centralizzato a termo-autonomo). Le spese condominiali riguardano le spese per la gestione dell'immobile e la sua manutenzione e sono suddivise in:

- spese pertinenti la proprietà del singolo immobile/appartamento: (assicurazione civile fabbricato, amministrazione, ecc.)

- spese utilizzatori: (manutenzione ascensore, pulizia scale, utilizzo acqua potabile, varie).

Non saranno opponibili all'acquirente gli importi non pagati dall'esecutato con la sola eccezione degli ultimi due periodi annuali di gestione condominiale.

Importo delle spese non opponibili per annualità arretrate non pagate (2019, 2020, 2021) **euro 4.795/19**

aggiornamento della perizia di stima del 08/02/2022 RISPOSTA AL QUESITO n.11

L'importo annuo delle spese di gestione e di manutenzione degli acconti 2023 è pari a euro 2.789/01€

L'importo annuo delle spese di gestione e di manutenzione dell'anno 2022 è pari a euro 1.598/59 € (6.394/36€ pari a quattro annualità)

Spese condominiali non pagate negli ultimi due periodi di gestione antecedenti alla data della perizia: euro 4.387/60 €

Spese Straordinarie:

La Spesa straordinaria relativa all'intervento Superbonus citata nella Perizia è stata abbandonata.

E' in corso la preventivazione dell'intervento di riparazione dei frontalini dei balconi condominiali, per una spesa complessiva superiore di 20.000€.

Risposta Quesito Punto B) Mutamenti significativi dello stato dei luoghi.

Il sottoscritto ha effettuato l'accesso all'immobile ubicato al quarto piano del "Condominio Livio" ubicato in via Colombo n.28 in Santhià in data 23 maggio 2024 congiuntamente all'Avv. Raffaella AIMONE, custode nell'esecuzione (che ha redatto il Verbale di Accesso) alla presenza dell'esecutato

L'alloggio è arredato e continua ad essere abitato dalla famiglia

. E' quindi escluso che possa essere affittato a terzi.

La suddivisione dell'alloggio è identica a quella riscontrata nel sopralluogo del 19 novembre 2021, a cui si rimanda integralmente. Non sono intervenute interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, interventi di ristrutturazione o risanamento edilizio che ne abbiano variato l'aspetto. A testimonianza è stata realizzata una documentazione fotografica dello stato dei luoghi, che si allega alla presente relazione. (ALLEGATO B)

aggiornamento della perizia di stima del 08/02/2022 RISPOSTA AL QUESITO n.2

L'unico elemento che ha subito una modifica è il servizio igienico dell'alloggio, dove sul soffitto si è formata una superficie a tratti ricoperta da muffe superficiali. (FOTO 6-7)

Secondo i signori la formazione dei bio-organismi dipende alla mancanza di possibilità di apertura della finestra del bagno, (carenza di aerazione) che non hanno potuto aprire per un certo periodo, a causa della dilatazione

del serramento. Gli stessi escludono si tratti di infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura

Occorre rilevare che l'odore di muffa è intenso ed è percepibile già nel corridoio non appena si giunge in prossimità della porta di accesso al servizio igienico.

L'alloggio è posto al quarto ed ultimo piano della palazzina ed è sovrastato solo dal sottotetto comune condominiale non riscaldato.

Nella fotografia scattata nel 2021 (FOTO 8) in occasione dell'accesso all'immobile si vede come sulla superficie del soffitto stessero iniziando a formarsi i primi segni di umidità, ma il degrado era appena percettibile.

Siccome la fase di degrado è andata via via peggiorando nel corso del tempo, pare corretto attribuire la formazione della muffa sia ad un problema fisico della struttura (assenza o carenza di coibentazione verso il solaio sottotetto) che di utilizzo del locale (insufficiente aerazione); la parziale impossibilità di apertura del serramento del bagno (probabilmente causata dall'elevato tasso di umidità presente nell'ambiente) in corrispondenza di superfici del soffitto, a temperatura più bassa, ha portato alla formazione di muffe superficiali. Si noti come sul soffitto del confinante cucinino (FOTO 5) sia assente del tutto ogni traccia di umidità, segnale che farebbe propendere per questa tesi.

Va comunque prima escluso l'ulteriore possibilità di un'infiltrazione meteorica dal piano sottotetto, a causa di un'occlusione della grondaia, di una rottura di una tegola o della non perfetta tenuta dei faldali del camino. (FOTO 16)

Il ripristino delle condizioni del locale è possibile dopo questa ulteriore verifica. Successivamente si potrà procedere con un trattamento con prodotti biocidi sulla superficie interna del soffitto e quindi una ri-dipintura della superficie del soffitto contenente prodotti anti-muffa e ad una verifica delle condizioni della finestra.

Per quanto riguarda il locale cantina ed il locale box auto posto nel cortile interno, non si segnalano modifiche dello stato di fatto.

Il peggioramento delle condizioni sanitarie nel servizio igienico e quindi la spesa per il suo ripristino, incide seppur marginalmente sulla valutazione del valore dell'immobile per complessivi **800/00 € (ottocento/00 euro)**

Risposta Quesito Punto C) sopravvenute iscrizioni o trascrizioni di formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipocatastali effettuate non risultano sopravvenute ulteriori trascrizioni

od iscrizioni pregiudizievoli dalla data del pignoramento. (ALLEGATO C)

aggiornamento della perizia di stima del 08/02/2022 RISPOSTA AL
QUESITO n.9

Ai fini della revisione della valutazione del valore dell'immobile è necessario aggiornare il valore indicato in perizia e pari a 70.101 /33 € adeguandolo al mutato stato dei luoghi a causa delle peggiorate condizioni del soffitto del servizio igienico.

Si ritiene idoneo indicare l'importo di **69.301/33 € (sessantanovemilatrecentouno/33 euro)**.

Tutto ciò detto, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento. La presente relazione è composta da **n. 7 pagine dattiloscritte e n. 3 allegati**.

In fede Saluggia 13/06/2024

C.T.U. arch. Gian Michele ANTONINO



