

STUDIOBREZZA

di Andrea Brezza - geometra

via Luigi Canina 15 - 15033 Casale Monferrato - AI

C.F: BRZNR63B12B885M - P. IVA: 01112480064

Tel/Fax: 0142/45.56.85 – 335/80.57.242

www.studiobrezza.it - posta@studiobrezza.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

ASTE
GIUDIZIARIE® SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE

GIUDICE DELEGATO

CREDITORE PROCEDENTE

RAPPRESENTATO DALL'AVVOCATO

CUSTODE

RGE 85/2024

DOTT.SSA Annalisa Fanini

CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA

Avv.ti Benedetto Gargani e Marco Amore

Avv. Alessandra Fusano

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Percorso file: Z:\LAVORO_CLIENTI\2024\2024188_esec\miei\perizial\stima_oscurata.odt
modello CTU_STIMA_1_07 - creato il 20/03/2019 - modificato in data 27/03/2024

Pag. 1 di pag. 13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Indice generale

1) PREMESSA.....	5
1.1) Committente e data dell'incarico:.....	5
1.2) Finalità.....	5
1.3) Tecnico incaricato.....	5
2) QUESITO.....	5
3) RISPOSTE.....	8
3.1) Completezza documentazione.....	8
3.2) Deposito stato civile eseguito.....	8
3.3) Identificazione del bene.....	9
3.4) Confini.....	9
3.5) vendita soggetta IVA.....	9
3.6) Data di costruzione dell'immobile.....	9
3.7) Estremi e conformità alle autorizzazioni urbanistiche.....	9
3.8) Costi della sanatoria.....	9
3.9) Strumento urbanistico comunale.....	10
3.10) Aggiornamento catastale.....	10
3.11) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento.....	10
3.12) Provenienza immobili.....	10
3.13) Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente.....	10
3.14) Formalità non opponibili all'acquirente.....	11
3.15) Descrizione del bene.....	11
3.16) Vendita in uno o più lotti.....	11
3.17) Occupazione del bene.....	11
3.18) Vincoli artistici o storici.....	12
3.19) Procedure espropriative.....	12
4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO.....	12
4.1) Rilevazione del dato immobiliare.....	12
4.2) Stima del valore di mercato.....	12
5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA.....	13

1) PREMESSA

1.1) Committente e data dell'incarico:

Il Committente della presente stima è il Tribunale Ordinario di Vercelli; l'incarico è stato conferito con giuramento dell'esperto in data 28/08/2024

1.2) Finalità

La finalità dell'incarico è essenzialmente la verifica urbanistico/catastale nonché di vincoli, pesi, servitù, oneri, la ricerca del valore di mercato, **alla data di assegnazione dell'incarico**, inerente i beni catastalmente indicati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 20/05/2024 emesso da Ufficiale Giudiziario di Vercelli e trascritto in data 24/06/2024 RG 5610 RP 4456; più dettagliatamente è la risposta a quanto richiesto dal Giudice e riportato al capitolo 2)

1.3) Tecnico incaricato

Tecnico incaricato e redattore della presente stima è il geom. Andrea Brezza, iscritto al n° 519 dell'Albo dei Geometri del Collegio di Casale Monferrato, cod. fiscale BRZNDR63B12B885M, domiciliato in via Luigi Canina 15, 15033 Casale Monferrato, prov. di Alessandria, tel. 0142/455685 – 335/8057242, email: posta@studiobrezza.it - email certificata: posta@pec.studiobrezza.it

2) QUESITO

2.1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo *check list* dei principali controlli effettuati e **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei (sospendendo le operazioni di stima fino alla decisione del giudice); predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

2.2) in particolare, l'esperto stimatore deve precisare:

2.2.1) se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;

2.2.1.1) 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;

2.2.1.2) 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;

2.3) 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);

2.4) 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;

2.5) 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;

2.6) nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

2.7) 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 e al giudice dell'esecuzione;

2.8) allegli altresì la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;

compiuto questo preliminare controllo, INCARICA altresì l'ESPERTO STIMATORE:

2.9) 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;

2.10) alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. o imposta di registro;

2.11) 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 legge 28 febbraio 1985, n. 47;

2.12) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 2 settembre 1967, 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, da indicare nella relazione di stima; 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, sempre facendo menzione specifica nella relazione; 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, comma 6, 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 e facendo espressa menzione nella relazione;

- 2.13) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 2.14) 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. 1249/1939, 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;
- 2.15) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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;
- 2.16) 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 e/o 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;
- 2.17) a determinare il valore degli immobili pignorati, per questa attività, ai sensi dell'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;
- 2.18) 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;
- 2.19) 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 allegghi 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; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali 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;

- 2.20) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 2.21) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 2.22) 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 indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 2.23) 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) ed eventuali successive modificazioni, 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;

DISPONE che l'**ESPERTO STIMATORE**:

– rediga la relazione di stima ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c. fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti, redigendo, per ciascun bene oggetto del pignoramento, apposito schema;

3) RISPOSTE

3.1) Completezza documentazione

- 3.1.1) il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- 3.1.2) così come già indicato nella relazione ai sensi dell'art. 173 *bis* disp. att. c.p.c., nella relazione notarile manca la trascrizione dell'accettazione dell'eredità in capo a Conti Mario deceduto il 05/09/1985; in realtà tale trascrizione è stata effettuata in data 07/10/2024 RG 8434 RP 6709 ma non è stata inserita nel fascicolo telematico;
- 3.1.3) essa risale ad un atto derivativo trascritto oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento
- 3.1.4) nella suddetta certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici che identificano il bene.

3.2) Deposito stato civile esecutato

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto di matrimonio dell'esecutato ma egli ha acquistato con lo stato civile celibe.

3.3) Identificazione del bene

Il bene è catastalmente così identificato: foglio di mappa 91, mappale 171 sub 2, categoria A/2 classe 3°, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 118 mq, rendita euro 774,69; via Bezzecca 21, Vercelli (in visura erroneamente indicato al civico 10).

3.4) Confini

3.4.1) l'alloggio confina a nord con il vuoto sul giardino condominiale sub 20; ad est con il vuoto sul mappale 481, a sud con il vano scala condominiale sub 14, ad ovest con il vuoto sul cortile comune sub 19;

3.4.2) la cantina confina a nord con la centrale termica condominiale sub 17, ad est con il giardino comune sub 20, a sud con il sub 1, ad ovest con il corridoio comune;

3.5) vendita soggetta IVA

La vendita non è soggetta ad IVA in quanto l'immobile è pervenuto come acquisto privato ed i soggetti eseguiti non sono impresa costruttrice.

3.6) Data di costruzione dell'immobile

L'immobile è stato costruito tra l'anno 2008 ed il 2010.

3.7) Estremi e conformità alle autorizzazioni urbanistiche

A seguito dell'esame del permesso di costruire 61 del 31/03/2008 e successiva variante DIA 676/07 e 676A/07 e dal confronto tra lo stato esistente, la concessione suddetta e la pratica catastale, posso asserire che risultano difformità edilizie evidenti ovvero difformità di costruzione di tramezze rispetto al concessionario riassunte in disegno allegato. E' poi da verificare il rapporto aeroilluminante della camera da letto posta a destra a fianco dell'ingresso, in quanto l'apertura muraria della porta finestra è la medesima di quella indicata nel progetto ma il serramento non è totalmente apribile e neppure dotato di vetro trasparente, motivo per il quale il rapporto aeroilluminante indicato nelle tavole progettuali non è veritiero ed è inferiore ai valori di Legge. Anche le altre aperture esterne (porte finestre e finestre) hanno valori leggermente diversi da quanto indicato nelle tavole progettuali ma non inficiano i rapporti aeroilluminanti.

Non vi è pertanto conformità alle autorizzazioni urbanistiche e neppure alle catastali.

3.8) Costi della sanatoria

La sanatoria delle opere abusive, per quanto riguarda le dimensioni delle aperture esterne ed il posizionamento delle tramezze è possibile e, per poterla attuare, è necessario un rilievo accurato di tutto l'immobile nonché la redazione di una CILA in sanatoria; il costo della sanatoria per quanto attiene ai diritti comunali sarà di circa 1000,00 euro mentre per quanto riguarda la pratica professionale sarà di circa 1800 euro cassa ed IVA compresa. Per quanto riguarda il serramento della prima camera da letto, esso non è sanabile; sarà quindi necessaria la sua sostituzione con un nuovo serramento idoneo; il costo di tale sostituzione (smontaggio, fornitura nuovo serramento e montaggio) si quantifica in euro 3000,00 (tremila/00).

l'anno precedente (2024) che (al 16/01/2025) ammontano ad euro **2975,48 per l'anno 2024** e ad euro **3693,03 per l'anno 2025** (importo comprensivo di rate non ancora scadute ma dovute a seguito di approvazione di bilancio preventivo).

3.14) Formalità non opponibili all'acquirente

Le formalità non opponibili all'acquirente e che andranno cancellate sono:

3.14.1) ISCRIZIONE CONTRO del 16/05/2012 - Registro Particolare 340 Registro Generale 3444, Pubblico ufficiale LUCIO LONGO Repertorio 34430/10217 del 09/05/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3.14.2) TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2024 - Registro Particolare 4456 Registro Generale 5610 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1189 del 20/05/2024, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI


































3.15) Descrizione del bene

Il bene oggetto della presente relazione è un complesso immobiliare costituito da un alloggio e relativo vano cantina siti in Vercelli, via Bezzecca 21; trattasi di alloggio posto al primo piano con ascensore in condominio costruito tra l'anno 2008 ed il 2010; l'accesso pedonale è da via Bezzecca 21. L'intero condominio è a 4 piani fuori terra ed è rivestito in ceramica di grande formato; al piano interrato le autorimesse, al piano terra vi sono le cantine ed altri annessi quale la centrale termica ed aree condominiale libere (piano pilotis). Le scale sono in marmo e dotate di ampie vetrate. L'alloggio è composto da un corridoio d'ingresso dotato di porta blindata, quindi a destra camera da letto, sulla sinistra altra camera da letto con balcone, a seguire sulla destra due bagni, un ripostiglio ed altra camera da letto, sulla sinistra grande soggiorno con angolo cottura, un grande terrazzo ed altro balcone. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento condominiale. I pavimenti sono in legno per le camere da letto ed in ceramica per i bagni ed il soggiorno/angolo cottura; i serramenti sono in alluminio con vetrocamera. Un bagno è dotato di doccia mentre l'altro di vasca idromassaggio. Il tutto in ottime condizioni di manutenzione tranne un danno da perdita d'acqua dal pluviale condominiale, ovvero nella camera da letto posta a confine con il grande terrazzo.

3.16) Vendita in uno o più lotti

L'immobile deve essere venduto in blocco unico (alloggio e cantina) in quanto diversamente si avrebbe perdita di valore.

3.17) Occupazione del bene

Il bene risulta occupato da persone e cose, ovvero dalla Sig. ,  e , tutte e tre Soggetti con procura n.  del  del  del . L'immobile è arredato con  e  e  e  e  e  e  e  e  e  e  e  e  e  e  e  e  e  e  e  e  e  e  e  e  e 

l'arredamento tipico di un alloggio di civile abitazione, suppellettili, abiti.

Elemento Doc. AMIDEA BOETTA Emanuela - Doc. ADIBADEO EL GUAI IERIEI CERTIFICATES CA. C.1. C.0.1.4.4. - EB. E.10.4.6.4.2.71492.7.10.2024.40702.

3.18) Vincoli artistici o storici

Non sono presenti vincoli artistici e/o storici gravanti sull'immobile desumibili dai registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari (limitatamente agli ultimi 30 anni) o dalla visione del Piano Regolatore Comunale.

3.19) Procedure espropriative

Non sono presenti procedure espropriative per pubblica utilità.

4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Sulla base del Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa cercherò di utilizzare il metodo del confronto del mercato; ovvero effettuando la comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti di recente ad un prezzo di mercato noto. La stima sarà di tipo monoparametrico, ovvero prenderà in esame solamente la superficie catastale che è l'espressione del calcolo delle superficie con differenti destinazioni alle quali viene applicato un determinato coefficiente, così come richiesto dal DPR 138/98 (allegato C).

4.1) Rilevazione del dato immobiliare

Ho pertanto ricercato i valori di compravendita di immobili simili posti nelle immediate vicinanze ed in un limitato periodo di tempo, desumendo i dati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Il periodo preso in considerazione è quello dal 01/01/2020 al 20/12/2024 per immobili simili e ricadenti sul foglio di mappa 91; in particolar modo sono stati rinvenuti 2 rogiti; uno per un alloggio dello stesso palazzo ed una compravendita avvenuta nel palazzo immediatamente seguente posto nella stessa via; il resoconto dello stato dei fatti è il seguente:

Elenco compravendite di comparazione:

Trascriz. RG	Trascriz. RP	Data trascriz.	Foglio	Mappale	Cat. Catastale	Valore indicato	Superficie catastale raggugliata	Valore a mq
10607	8472	22/12/23	91	805	A/2	€ 125.000,00	114	€ 1.096,49
5980	4742	24/06/22	91	171	A/2	€ 135.000,00	96	€ 1.406,25
Prezzo medio						€ 260.000,00	210	€ 1.238,10

In realtà in entrambe le compravendite era presente anche un'autorimessa; il valore dell'autorimessa è quindi stato sottratto al valore indicato per la compravendita; il valore di un garage è stato determinato in euro 15000,00 così come pattuito nella compravendita RG 5390 RP 4277 trascritta il 14/06/2024 per un garage dello stabile medesimo (mappale 171) dell'unità immobiliare in oggetto. Il fabbricato identificato al mappale 805 probabilmente sconta un valore specifico inferiore in quanto è stato costruito circa 10 anni prima dell'immobile in oggetto.

4.2) Stima del valore di mercato

Per l'immobile oggetto di stima posso quindi compilare la seguente tabella riepilogativa, sulla

base dei valori tipici precedentemente desunti:

Oggetto della stima	Superficie catastale ragguagliata	Valore medio €/mq	VALORE STIMATO
Alloggio con cantina	118	€ 1.238,10	€ 146.095,80

Determino quindi il valore complessivo del bene in euro 1460095,00 ovvero arrotondabile ad euro 150000,00 (centocinquantamila/00).

5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA

Sulla scorta di quanto sopra riferito posso quindi determinare il valore da porre a base d'asta pari al valore di mercato decurtato dei costi di sanatoria e relative spese professionali, ovvero euro: 150000,00 - 1000,00 - 1800,00 - 3000,00 = euro 144200,00 che si arrotondano ad euro 145000,00 diconsì euro centoquarantacinquemila/00

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 145000,00 diconsì Euro centoquarantacinquemila/00

#####@@@@@@@@#####

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto ed in arte e coscienza si firma.

Casale Monferrato, li 17 gennaio 2025

In fede

Brezza Geom. Andrea



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pag. 13 di pag. 13

ASTE GIUDIZIARIE®

Firma No: ANDEA BREZZA Emesso Da: ABBADIA DEI TORNABUONI CERTIFICAZIONE P.A. P.I. Cod. Min. Ed. n. 474809.7.000000000000