

TRIBUNALE DI VERCELLI

Sezione esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 15/2025

G.E. Dott.ssa **Annalisa Fanini**

Aggiornamento

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

per il procedimento di esecuzione immobiliare

promosso da:

SIENA NPL 2018 S.r.l.

Contro

XXXXXXXXXX

Il perito estimatore

Arch. Elisabetta Boschetti



RELAZIONE PERITO ESTIMATORE: Arch. Elisabetta Boschetti

AGGIORNAMENTO

E' pervenuta, dal parte del Giudice dell'Esecuzione, richiesta di aggiornamento della Relazione peritale già depositata, finalizzata alla revisione del valore di stima dell'immobile mediante l'applicazione di un deprezzamento che tenga conto dell'esito negativo degli esperimenti di vendita esperiti nell'ambito della precedente Procedura (RGE 138/2021).

* * * * *

Il G.E. Dott.ssa Annalisa Fanini, con decreto di fissazione udienza in data 14.03.2025 nominava esperto stimatore la sottoscitta Arch. Elisabetta Boschetti, iscritta presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Vercelli al n° 596, con studio in Vercelli, Viale Garibaldi n° 73, la quale in data 18.03.2025 trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione di incarico e giuramento.

La sottoscritta riceveva il seguente mandato.

Operazioni preliminari:

- 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 checklist dei principali controlli effettuati e segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei (sospendendo le operazioni di stima finì 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. 06/06/2001, n. 380 dando prova, in caso*



di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

in particolare, deve precisare

- A. 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;*
- B. 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;*
- C. 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;*
- D. 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);*
- E. 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;*
- F. 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;

- G. 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;*
- H. 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.;*
- I. alleggi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 575, 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) 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;*
- 3) alla 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. o imposta di registro;*
- 4) 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 28/02/1985, n. 47;*
- 5) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 02/09/1967, 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'art. 36 del D.P.R. 06/06/2001, 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'art. 40, comma 6, della Legge 28/02/1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella sanatoria;

- 6) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 28/02/1985, n. 47;*
- 7) 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 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;*
- 8) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia delle Entrate (ex 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;

- 9) 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, virtù, 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;*
- 10) 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 con 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 tai 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, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura dell'immobile lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) 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 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, nonchè all'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 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;

- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 15) 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.*
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008) ed eventuali successive modifiche, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni 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.*



* * * * *

Premesso che

Gli immobili oggetto della presente procedura erano già stati oggetto di altra procedura esecutiva (XXXXX)

la scrivente, dopo aver esaminato gli atti:

Iniziava le operazioni peritali, alla presenza del custode nominato Avv. Franco Bussi, recandosi presso gli immobili oggetto di esecuzione il giorno 10/04/2025 alle ore 14,30; esaminava lo stato dei luoghi, verificava che lo stato dei beni fosse conforme con le planimetrie catastali attuali (Allegato A) e con il rilievo grafico effettuato dalla scrivente nell'ambito della precedente Esecuzione immobiliare (Allegato C) e realizzava un'adeguata documentazione fotografica (Allegato B).

Il tutto previa comunicazione del Custode al soggetto esecutato.

In possesso degli elementi ritenuti utili all'adempimento del mandato peritale, la scrivente è ora in grado di relazionare quanto segue.

Operazioni preliminari

In risposta al punto 1)

Dalla verifica preliminare è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal creditore precedente risulta completa; si è resa necessaria soltanto l'acquisizione, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, degli elaborati planimetrici catastali e delle visure storiche.

In particolare si precisa che:

- A. Il creditore precedente ha optato per il deposito della Certificazione notarile sostitutiva recante data 10/02/2025, a firma del notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo.
- B. Il creditore precedente non ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.



- C. Con riferimento a tutti gli immobili, la certificazione notarile sostitutiva risale fino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data 06/04/2004, quindi antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento.
- D. Il Creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico; se ne è resa necessaria pertanto l'acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio.
- E. I dati catastali riportati sul Verbale di pignoramento immobili e sulla Certificazione notarile sostitutiva sono errati, come spiegato al punto 7.
- F. G. H. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; la sottoscritta, nell'ambito della precedente Esecuzione immobiliare n. XXXXX, aveva provveduto a farne richiesta a mezzo pec all'Ufficio Anagrafe del Comune di XXXXXX, ricevendo Estratto dell'Atto di Matrimonio dal quale risulta che alla data dell'acquisto dei beni pignorati la signora XXXXXXXX era coniugata in regime patrimoniale di separazione dei beni (Allegato E).
- I. E' stata predisposta la ceck list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 Il c.p.c. di concerto con il Custode giudiziario (Allegato G).
- E' stato predisposto un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (Allegato H).

In risposta al punto 2)

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti a Fontanetto Po (VC) in via Giovan Battista Viotti nn. 30 e 30 bis.

Risultano così censiti al Catasto Fabbricati, Comune di Fontanetto Po (VC) (Allegato A):

- Foglio 16, particella 361, sub 3, graffato part. 360 sub 2, Categoria A/3, classe U, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 261 mq totale, escluse aree scoperte 251 mq, Rendita catastale € 395,09, Indirizzo Via Giovan Battista Viotti n. 30-30 bis, piano T-1.
- Foglio 16, particella 361, sub 4, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 23 mq, Superficie catastale 29 mq, Rendita catastale € 46,33, Indirizzo Via Giovan Battista Viotti n. 30-30bis, piano T-1.



Con riferimento all'estratto di mappa catastale i confini del bene oggetto di esecuzione sono i seguenti:

- Nord: Via Giovan Battista Viotti e altra proprietà (part. 360)
- Est: altra proprietà (part. 364)
- Sud: Via XX Settembre
- Ovest: Via Giovan Battista Viotti

La scrivente non ritiene sia possibile suddividere il bene oggetto di esecuzione in più lotti.

In risposta al punto 3)

Fontanetto Po è un comune con poco meno di 1.100 abitanti situato a circa 30 km sia da Vercelli che da Chivasso, facilmente raggiungibile in auto.

Il bene oggetto di esecuzione si trova in via Giovan Battista Viotti nn. 30 e 30 bis, nella zona centrale dell'abitato, in posizione favorevole per il raggiungimento di tutti i servizi ubicati nelle loro vicinanze.

Il fabbricato, compreso fra altri edifici adiacenti a confine, è un edificio di civile abitazione a due piani fuori terra, a manica semplice, senza locali cantinati o seminterrati.

L'epoca di costruzione dell'immobile risale presumibilmente alla fine del 1800, con successivi rimaneggiamenti.

Le strutture verticali sono in muratura portante in mattoni pieni.

I soffitti sono piani con solai in travi d'acciaio e voltini in laterizio, ad esclusione di un locale al piano terreno dove è presente una volta a padiglione in mattoni e di due piccoli ambienti del piano primo, dove il solaio piano segue l'inclinazione del tetto.

Il tetto è a due falde con struttura in legno e manto di copertura in coppi, canali di gronda e pluviali in rame.

L'immobile, che ha destinazione d'uso abitativa, è così composto:

- Piano terreno: un primo locale adibito ad ingresso con scala che da accesso al piano primo; successivi ambienti utilizzati saltuariamente e locale autorimessa.
- Piano primo: appartamento



- Area pertinenziale ad uso esclusivo

In dettaglio:

PIANO TERRENO

I locali del piano terreno, tutti comunicanti tra di loro, sono accessibili da Via G. B. Viotti attraverso due distinti ingressi; un portoncino ad un'anta in legno al civico n. 30 e una porta a doppia anta con telaio metallico e specchiatura in vetro al civico n. 30 bis.

Partendo dal civico n. 30 si accede ad un vano di ingresso con scala che porta al primo piano. Poi un secondo locale con ampio vano finestra che affaccia su Via Viotti, ora privo di serramento, con saracinesca metallica; le dimensioni di questa finestra e la presenza della saracinesca fanno pensare che negli anni passati questo locale avesse una destinazione d'uso diversa da quella residenziale, probabilmente commerciale.

A seguire un locale che affaccia su via Viotti (ingresso civico n. 30 bis) e sul cortile interno; in questo ambiente sono installati un generatore di calore a biomassa solida per il riscaldamento e un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria, entrambi a servizio dell'intero immobile (piano terreno e piano primo).

Il locale successivo è posto ad angolo del fabbricato, tra via Viotti e via XX Settembre.

Per ultimo un bagno dotato di finestra, completo di lavabo e wc. Da quanto riscontrato durante il sopralluogo non è presente l'antibagno rappresentato nella pratica edilizia Comunale n. 1/1981.

A confine con il bagno, e direttamente accessibile da questo tramite una porta, l'autorimessa con altezza interna pari a cm 266, portone sezionale con apertura su via XX Settembre e porta metallica comunicante con il cortile interno. L'autorimessa ha pareti intonacate ma non tinteggiate, pavimento in battuto di cemento e solaio superiore in latero cemento con i blocchi laterizi a vista in quanto è assente la rifinitura interna ad intonaco.

E' compresa nei beni pignorati anche un'area scoperta di pertinenza esclusiva, delimitata sui lati sud e ovest dall'edificio oggetto di esecuzione e sui lati nord ed est da edificio confinante di altra proprietà. Questo cortile, in



terra battuta con ampio marciapiede in cemento al contorno, è accessibile dall'autorimessa e dal locale nel quale è collocato il generatore di calore.

PIANO PRIMO

Dal civico n. 30 di Via Viotti si accede ad un vano di ingresso dove una scala in muratura rivestita di moquette con balaustra in legno, porta ai locali di abitazione al piano primo che è così composto:

- Ingresso/disimpegno con grande vetrata che affaccia sull'area cortilizia sottostante.
- Camera da letto con doppio affaccio su via Viotti e via XX Settembre.
- Bagno dotato di finestra, completo di tutti gli impianti igienico sanitari – lavabo, wc, bidet e vasca – in ceramica e rubinetterie cromate. Il pavimento e le pareti sono piastrellate; è presente un controsoffitto ad un'altezza di cm 266 da terra.
- Ripostiglio con porta metallica ad un'anta rivestita internamente di pannelli di polistirolo, che dà accesso al terrazzo. E' da segnalare una difformità tra quanto riscontrato durante il sopralluogo e il progetto depositato presso il Comune (pratiche edilizia n. 1/1981) il quale prevedeva il tamponamento dell'attuale vano porta e l'apertura di una porta-finestra.
- Terrazzo, posto a copertura dell'autorimessa, con superficie di circa mq 28 rivestito con piastrelle in cemento.

La zona giorno dell'appartamento si trova rialzata di cm 60 rispetto agli ambienti appena descritti e una scaletta con 4 gradini conduce ai seguenti locali:

- Soggiorno
- Cucina abitabile con piano di cottura con piastre elettriche e forno elettrico. Da questo ambiente si accede al sottotetto, non abitabile, tramite una scala in muratura.
- Locali adibiti a ripostiglio/lavanderia. Come descritto dal proprietario in origine questo ambiente era un locale doccia ed è ancora presente a pavimento un ampio piatto doccia in muratura rivestito di piastrelle in ceramica.
- Tutti gli ambienti di questo piano, escluso il bagno, hanno un'altezza interna di cm 270/280.



RIFINITURE

Le rifiniture risultano le seguenti:

- Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati.
- In tutti i locali del piano primo i pavimenti sono rivestiti di legno ad esclusione del bagno piastrellato; il piano terreno è invece tutto piastrellato.
- I serramenti esterni sono tutti in legno con vetro singolo ad eccezione del piano primo dove l'ampia vetrata del disimpegno di ingresso, una finestra della cucina e due finestre della dispensa/lavanderia, hanno telaio metallico con vetro camera di modesto spessore.
- Le finestre al piano primo con affaccio sulle Vie Viotti e XX Settembre hanno persiane esterne in legno di colore marrone.
- Le porte interne sono in legno; la porta di accesso al piano primo è in legno con specchiature in vetro.
- La porta di ingresso al piano terreno (numero civico 30) è in legno ad un'anta, non blindata.

SOTTOTETTO

L'immobile che è composto da due corpi di fabbrica aventi differenti altezze di gronda, ha un sottotetto accessibile soltanto per la porzione di immobile con altezza maggiore.

Come si è potuto verificare durante il soprallugo la grande orditura del tetto risulta in buone condizioni; appare invece in cattivo stato di conservazione e necessita di rifacimento la media/piccola orditura e il manto di copertura attraverso il quale si verificano infiltrazioni d'acqua, come dichiarato dalla proprietaria dell'immobile.

STATO DI CONSERVAZIONE

Il piano terreno appare in cattivo stato di conservazione, forse anche a causa dell'utilizzo saltuario di questi ambienti che si protrae probabilmente da parecchi anni; sono presenti ampie macchie di umidità di risalita sia sulle facciate esterne che quelle interne, la tinteggiatura interna appare in molti punti scrostata e l'intonaco deteriorato.



Il piano primo non appare in buone condizioni estetiche in quanto sono visibili vistose macchie di umidità dovute a scarsa circolazione di aria negli ambienti; le maggiori criticità si rilevano nel locale dispensa/lavanderia, il quale presenta sulle pareti interne macchie nere dovute ad uno scarso ricambio di aria associato all'umidità prodotta dall'uso della lavatrice; sarebbe necessario installare un sistema di ventilazione forzata. Si dovrebbe rivedere anche il solaio di copertura di questo ambiente.

Sulla facciata esterna, in corrispondenza della parete del bagno del piano primo, è visibile un'ampia macchia di umidità probabilmente dovuta ad una perdita dello scarico.

IMPIANTI

L'impianto elettrico di tutto l'edificio è sotto traccia ma non a norma con la attuale legislazione in materia.

Tutto l'immobile è riscaldato con radiatori in alluminio alimentati da una caldaia autonoma a pellet/legna installata in un locale del piano terreno. Ad integrazione di questo impianto, al piano primo sono presenti due stufe a pellet.

La produzione di acqua calda sanitaria è invece soddisfatta da un boiler elettrico ad accumulo collocato nello stesso locale dove è presente il generatore di calore.

L'edificio è servito dalla rete del gas metano anche se non utilizzato dall'attuale proprietaria.

Ai sensi dell'art. 10 del DPR 26/10/1972 n. 633, la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA, essendo la proprietà detenuta da persona fisica.

In risposta al punto 4)

La costruzione dell'immobile, sicuramente anteriore alla data del 2 settembre 1967, risale presumibilmente alla fine del 1800.



In risposta al punto 5)

A seguito di richiesta di accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fontanetto Po, sono stati rinvenuti i seguenti progetti autorizzati (Allegato D):

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 43 del 14/09/1978 rilasciata al Sig. XXXXX a seguito di domanda presentata dallo stesso in data 02/08/1978 e di parere Commissione Edilizia n. 5/78 del 11/09/1978 avente per oggetto "Restaurare il suo fabbricato".
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 33 del 15/06/1979 rilasciata al Sig. XXXXX a seguito di domanda presentata dallo stesso in data 09/06/1979 e di parere Commissione Edilizia n. 3/79 del 14/06/1979 avente per oggetto "Sistemare il suo fabbricato".
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1 del 14/02/1981 rilasciata al Sig. XXXXX a seguito di domanda presentata dallo stesso in data 09/02/1981 e di parere Commissione Edilizia n. 1/81 del 12/02/1981 avente per oggetto "Demolire la scala interna e modificare il portone d'accesso".
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 39 del 29/09/1986 rilasciata al Sig. XXXXX a seguito di domanda presentata dallo stesso in data 01/09/1988 e di parere Commissione Edilizia n. 6/88 del 20/09/1988 avente per oggetto "Ristrutturazione garage".
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 43 del 18/10/1999 rilasciata al Sig. XXXXX a seguito di domanda presentata dallo stesso in data 29/07/1999 avente per oggetto "Lavori di allaccio fognatura comunale acque meteoriche di parte del tetto del fabbricato".

Gli elaborati grafici allegati alle Concessioni edilizie presentano alcune difformità rispetto a quanto rilevato in loco durante il sopralluogo:

1. Nel locale wc del piano terreno, adiacente all'autorimessa, non è presente la tramezza di separazione tra antibagno e bagno prevista dalla pratica edilizia.
2. Nel locale ripostiglio del piano primo, dal quale si accede al terrazzo, non è stata realizzata la porta finestra che è rappresentata graficamente sulla pratica edilizia, ma è presente una porta ad un'anta.



Queste difformità andrebbero regolarizzate con pratica edilizia in sanatoria onerosa, con un costo cautelativamente quantificabile in € 1.300,00 oltre ad iva e c.a.p, ai quali dovranno essere aggiunti oneri e sanzioni richieste dal Comune di Fontanetto Po e che *presumibilmente* potrebbero variare da € 516,00 a € 1.000,00, oltre ad eventuali Diritti di Segreteria e valori bollati.

In risposta al punto 6)

Tra i beni pignorati non vi sono terreni.

In risposta al punto 7)

I DATI CATASTALI riportati sul Verbale di pignoramento immobili e sulla Certificazione notarile sostitutiva sono ERRATI in quanto:

- nel **Verbale di Pignoramento gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono catastalmente soppressi in data 24.03.2022**

Gli immobili catastalmente soppressi sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Fontanetto Po (VC)

Foglio 16, particella 361, sub 1, piano T, categoria A/4, classe 1, consistenza 3,5 vani, Superficie catastale 24 mq, rendita € 97,61;

Foglio 16, particella 361, sub 2, graffato particella 363, piano T-1, categoria A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale Totale 123 mq, escluse aree coperte 120 mq, rendita € 153,39;

Foglio 16, particella 362, piano T-1, categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, Superficie catastale Totale 46 mq, rendita € 55,78

- Sulla **Certificazione Notarile** viene segnalato che gli immobili sopra descritti risultano catastalmente soppressi e che hanno generato i seguenti immobili: foglio 6, mappale 360, sub.2 graffato con il mappale 361, sub. 3; foglio 16, mappale 361, sub.4. **Questi dati riportano però un errore nel numero di foglio, pertanto non sono corretti.**

I dati catastali corretti che identificano gli immobili sottoposti a pignoramento, oggetto dell'Esecuzione immobiliare n. 15/2025 sono i seguenti:



- **ABITAZIONE: foglio 16, mappale 361, sub. 3 graffato con il mappale 360, sub. 2, piano T-1, categoria A/3, classe U, consistenza 8,5 vani, Superficie 261 mq, escluse aree coperte 251 mq, rendita € 395,09 ;**
- **AUTORIMESSA: foglio 16, mappale 361, sub. 4, piano T-1 categoria C/6, classe 2, consistenza 23 mq, Superficie 29 mq, rendita € 46,33**
come da variazione catastale del 24/03/2022 resasi necessaria nel corso della precedente Esecuzione immobiliare al fine di correggere le planimetrie come da stato reale dei luoghi e fondere gli ambienti in un'unica unità immobiliare.

In risposta al punto 8)

Dalla visura storica eseguita sul bene in esame emerge che all'atto della notifica del pignoramento l'esecutato risulta intestatario dell'immobile per la piena proprietà e in forza ad un atto regolarmente trascritto.

In risposta al punto 9)

Come riportato correttamente sul Certificato notarile sostitutivo, nel ventennio antecedente il pignoramento si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- All'esecutata, XXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 23/03/2004, nn. di rep. 41179/8297 Notaio Ferrara Maurizio, sede Vercelli trascritto il 06/04/2004 nn. 3496/2210 da potere di XXXXX nata il XXXXX a XXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX, XXXXXX nato il XXXXX a XXXXX, codice fiscale XXXXXX.

Gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, così come riportato sul Certificato notarile sostitutivo:

- Iscrizione nn. 2969/326 del 02/04/2004 di ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 23/03/2004 numero di repertorio 41180/8298 Notaio Ferrara Maurizio Sede Vercelli.



a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI SPA. sede Biella
Codice Fiscale 01807130024

contro XXXXXXXXX nata il XXXXXXXX a XXXXXX (XX) codice fiscale
XXXXXXXX

XXXXXX nato il XXXXXX a XXXXXX (XX) codice fiscale XXXXXX quale
debitore non datore di ipoteca

- Trascrizione nn. 4575/3268 del 09/06/2009 nascente da Verbale di
pignoramento immobili del 19/03/2009 Numero di repertorio 22/2009 emesso
da Tribunale Sede Vercelli

a favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI SPA sede Biella
Codice Fiscale 01807130024

contro XXXXXXXXX nata il XXXXXXXX a XXXXXXXX (XX) codice fiscale
XXXXXXXX.

- Trascrizione nn. 8879/7081 del 19/10/2021 nascente da Verbale di
pignoramento immobili del 04/10/2021 Numero di repertorio 1573 emesso da
Tribunale Sede Vercelli

a favore di SIENA NPL 2018 SRL. sede Roma Codice Fiscale 14535321005
(Richiedente: STUDIO LEGALE CAPPÀ, codice fiscale 00401410063, Via
Alessandria n. 26 Casale M.to)

contro XXXXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXXXX (XX) codice fiscale
XXXXXXXX.

- Trascrizione nn. 786/639 del 03/02/2025 nascente da Verbale di pignoramento
immobili del 21/01/2025 Numero di repertorio 139 emesso da Tribunale Sede
Vercelli

a favore di SIENA NPL 2018 SRL. sede Roma Codice Fiscale 14535321005
(Richiedente: STUDIO LEGALE CAPPÀ, codice fiscale 00401410063, Via
Alessandria n. 26 Casale M.to)

contro XXXXXXXX nata il XXXXXX a XXXXXXXX (XX) codice fiscale
XXXXXXXXXX.

Non risultano dai titoli di provenienza, così come riportato nella
Certificazione notarile sostitutiva, oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di
usufrutto, uso ed abitazione.



In risposta al punto 10)

Le superfici dell'unità immobiliare sono state rilevate graficamente sul posto (Allegato C); successivamente sono stati applicati i coefficienti di riduzione previsti per il calcolo delle superfici commerciali e risultano quindi essere:

Foglio 16, mappale 361, sub 3 graffato con il mappale 360 sub. 2

	<i>Sup. netta</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Piano terreno	mq 73,30	mq 102,50	mq 102,50
Piano primo	mq 111,50	mq 145,20	mq 145,20
Sottotetto	mq 51,00	mq 57,00	mq 8,50
Terrazzo	mq 28,00	mq 28,00	mq 7,00
Cortile	mq 28,40	mq 29,20	<u>mq 3,00</u>
		Sommano	mq 266,20

Foglio 16, particella 361 sub. 4

	<i>Sup. netta</i>	<i>Sup. Lorda</i>	<i>Sup. commerciale</i>
Autorimessa	mq 22,50	mq 27,00	mq 20,20

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE mq 286,45

I coefficienti di riduzione applicati per il calcolo delle superfici commerciali sono i seguenti:

Terrazzo = 25%

Sottotetto = 15%

Autorimessa = 75%

Area scoperta = 10%

Dopo aver provveduto ad effettuare un'accurata indagine in ordine al mercato di beni simili nella zona, facendo riferimento anche al Listino Immobiliare della Camera di Commercio, al Listino Immobiliare edito da FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali – della Provincia di Vercelli, ai valori indicati dall'OMI, Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, tenendo anche in considerazione il diverso stato di



conservazione tra il piano terreno e il piano primo, la scrivente è in grado di quantificare il valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima.

Sintesi dei valori di riferimento:

- Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli (n° 27, rilevazioni al dicembre 2024):
 - unità residenziali da ristrutturare: da 150 €/mq a 250 €/mq;
 - unità residenziali abitabile in buono stato: da 300 €/mq a 450 €/mq;
- Listino dei prezzi degli immobili redatto a cura degli associati F.I.A.I.P. della Provincia di Vercelli, Edizione 2020:
 - unità immobiliari indipendenti da ristrutturare: da 300 €/mq a 500 €/mq;
 - unità immobiliari indipendenti in buono stato: da 550 €/mq a 800 €/mq;
- O.M.I.- Agenzia delle Entrate, Anno 2024, Semestre 2:
 - abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale: da 405 €/mq a 590 €/mq;
 - box, stato conservativo normale: da 315 €/mq a 470 €/mq.

Il valore di riferimento adottato per la stima della Relazione già depositata, in linea con i prezzi medi al metro quadrato dei listini immobiliari di riferimento, era pari a 410 €/mq per l'abitazione e a 300 €/mq per l'Autorimessa.

In ottemperanza alla richiesta formulata dal Giudice per l'Esecuzione in data 24/06/2025, con la quale si invitava la sottoscritta a rivedere il valore di stima dell'immobile applicando un deprezzamento che tenesse conto dell'esito negativo degli esperimenti di vendita relativi alla precedente Esecuzione immobiliare, la scrivente ritiene congruo attribuire all'immobile un valore pari a 250 €/mq, inferiore ai valori medi dei listini immobiliari ma che si auspica possa consentire di pervenire quanto prima all'aggiudicazione del bene.

Pertanto il valore di stima dell'immobile risulta:

Foglio 16, mappale 361, sub. 3 graffato mappale 360, sub. 2 - Abitazione
mq. 266,20 x €/mq 250 = € 66.550,00

Foglio 16, mappale 361, sub. 4 – Autorimessa
mq. 20,20 x €/mq 240 = € 4.848,00



Valore complessivo € 71.398,00

Valore complessivo arrotondato € 71.300,00

TOTALE VALORE DI STIMA € 71.300,00

(diconsi euro settantunomilatrecento,00)

In risposta al punto 11)

Per le caratteristiche e la distribuzione interna dei locali, la scrivente non ritiene sia possibile suddividere lo stesso in più lotti.

In risposta al punto 12)

I beni oggetto di esecuzione alla data del sopralluogo avvenuto in data 10/04/2025 risultano abitati dall'Esecutata e dalla sua famiglia.

In risposta al punto 13)

Non sono emerse procedure espropriative per pubblica utilità sul bene pignorato.

In risposta al punto 14)

Le planimetrie dell'immobile (Allegati A e C) e la documentazione fotografica (Allegato B) sono allegati alla presente relazione.

In risposta al punto 15)

La descrizione dell'immobile stimato finalizzato alla pubblicazione degli avvisi di vendita, è allegata alla presente relazione (Allegato F).

In risposta al punto 16)

La versione di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), è allegata alla presente relazione (Allegato I).



Tanto doveva relazionare la scrivente mentre ringrazia per l'incarico conferitole.

La presente relazione si compone di n° 22 pagine dattiloscritte e n° 9 allegati:

- A. Estratto di mappa, Planimetrie e Visure catastali
- B. Documentazione fotografica
- C. Rilievo grafico dell'immobile
- D. Concessioni edilizie e difformità
- E. Certificato Stato Civile (matrimonio)
- F. Descrizione dell'immobile stimato finalizzato alla pubblicazione degli avvisi di vendita
- G. Check list principali controlli effettuati sulla documentazione ex art. 567 Il c.p.c
- H. Identificativi catastali dei beni pignorati
- I. Versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

Vercelli, 26/06/2025

il C.T.U.

Arch. Elisabetta Boschetti

