

---

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

## RAPPORTO DI STIMA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

**N. 151/2022**

Reg. Gen. Esec.

promossa da

Contro

Giudice

**Dott. Annalisa FANINI**

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](mailto:maffei.chiara@gmail.com)*

*E\_mailPEC: [chiara.maffei@ingpec.eu](mailto:chiara.maffei@ingpec.eu)*



**INDICE**

PREMESSA .....	4
QUESITI .....	6
Verifiche ed adempimenti preliminari: riscontro in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ....	9
1) Identificazione dei beni oggetto di pignoramento.....	10
2) Descrizione dei beni con precisazione delle caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 .....	19
3) Indicazione data inizio della costruzione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 .....	27
4) Indicazione della licenza/concessione edilizia per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967 .....	27
5) Certificato di destinazione urbanistica .....	29
6) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale .....	29
7) Verifica intestazione immobile all'atto della notifica del pignoramento .....	29
8.1) Verifica provenienza del bene immobile, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento .....	29
8.2) Verifica sussistenza oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli e oneri.....	31
9) Determinazione del valore degli immobili pignorati .....	31
9) Formazione lotti.....	45
10)Stato di possesso degli immobili.....	46
11)Procedura espropriativa per pubblica utilità .....	46
12.1)Planimetria degli immobili .....	46
12.2)Documentazione fotografica dell'immobile .....	46
13)Descrizione lotti di vendita .....	46
14)Versione perizia di stima in conformità alla direttiva in materia di privacy .....	46
15)Check List dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c. ....	46



## ***ELENCO ALLEGATI***

### **ALLEGATO 1**

**1.1 Nuovo Catasto Terreni:** estratto di mappa dei terreni su cui insistono i beni immobili pignorati

**1.2 Nuovo Catasto Urbano:** visure storiche, elenco e mappa subalterni, planimetrie

### **ALLEGATO 2**

**1 Pianta immobili censiti al N.C.E.U. :** Rilievo stato di fatto

**2 Descrizione immobili:** descrizione di dettaglio della consistenza dei fabbricati, delle caratteristiche interne ed esterne e dello stato con **documentazione fotografica** a seguito dei sopralluoghi in data 09.05.2023 e 24.05.2023

**3 Verbali di sopralluogo** in data 09.05.2023 e 24.05.2023

### **ALLEGATO 3**

Esito ricerca **autorizzazioni edilizie** ed altra documentazione/autorizzazione rilasciate dal Comune di Trino (VC) per gli immobili oggetto di pignoramento

### **ALLEGATO 4**

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

**4.2 Ispezioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari** per verifica provenienza dei beni immobili (interrogazioni e note di trascrizione)

### **ALLEGATO 5**

**P.R.G.C. Comune di Trino (VC):** estratto planimetrico con relativa legenda ed estratto delle N.T.A. (art. 28)

### **ALLEGATO 6**

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

### **ALLEGATO 7**

**Verifica toponomastica e numeri civici per i beni immobili oggetto di esecuzione:** mail prot. n.20076 del 18.12.2023 del Comune di Trino



**SOGGETTI COINVOLTI**

Esecuzione immobiliare n.151/2022 promossa da \*\*\*\*\$\$\$\*\*\*,

creditore procedente

contro

\*\*\*@ @ @\*\*\*

debitore esecutato**PREMESSA**

\*\*\*\*\$\$\$\*\*\* con atto di pignoramento immobiliare rep. n.2715 del 06.12.2022, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 15.12.2022 al n.10955 del registro generale e n.8645 del registro particolare, dichiarava di voler sottoporre ad esecuzione forzata immobiliare i beni immobili, comprese accessioni, pertinenze, dipendenze e diritti, di proprietà di \*\*\*@ @ @\*\*\*.

Tali immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Trino (VC) ai seguenti identificativi:

- Immobile 1 identificato al N.C.E.U. al Foglio 69 particella 784 sub. 23, piano T, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione, corso Galileo Ferraris n.21;
- Immobile 2, identificato al N.C.E.U. al Foglio 69 particella 784 sub. 25, piano T, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione, corso Galileo Ferraris n.21;
- Immobile 3, identificato al N.C.E.U. al Foglio 69 particella 784 sub. 27, piano T, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione, corso Galileo Ferraris n.21;
- Immobile 4 identificato al N.C.E.U. al Foglio 69 particella 784 sub. 29, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 17 mq, corso Galileo Ferraris n.21;
- Immobile 5 identificato al N.C.E.U. al Foglio 69 particella 784 sub. 33, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, corso Galileo Ferraris n.21;
- Immobile 6 identificato al N.C.E.U. al Foglio 69 particella 784 sub. 35, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, corso Galileo Ferraris n.21;
- Immobile 7, identificato al N.C.E.U. al Foglio 69 particella 784 sub. 39, piano T, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione, corso Galileo Ferraris n.21;
- Immobile 8, identificato al N.C.E.U. al Foglio 69 particella 784 sub. 41, piano T, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione, corso Galileo Ferraris n.21;
- Immobile 9, identificato al N.C.E.U. al Foglio 69 particella 784 sub. 24, piano T, cat. A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, corso Galileo Ferraris n.21;
- Immobile 10, identificato al N.C.E.U. al Foglio 69 particella 784 sub. 26, piano T, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione, corso Galileo Ferraris n.21;
- Immobile 11, identificato al N.C.E.U. al Foglio 69 particella 784 sub. 28, piano T, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione, corso Galileo Ferraris n.21;
- Immobile 12 identificato al N.C.E.U. al Foglio 69 particella 784 sub. 30, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 17 mq, corso Galileo Ferraris n.21;
- Immobile 13 identificato al N.C.E.U. al Foglio 69 particella 784 sub. 34, piano T, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, corso Galileo Ferraris n.21;



- Immobile 14, identificato al N.C.E.U. al Foglio 69 particella 784 sub. 38, piano T, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione, corso Galileo Ferraris n.2;
- Immobile 15, identificato al N.C.E.U. al Foglio 69 particella 784 sub. 40, piano T, cat. F/3, fabbricato in corso di costruzione, corso Galileo Ferraris n.40

L'istanza fu accolta ed ha avuto inizio la procedura di esecuzione immobiliare n. 151/2022 per la quale il Presidente Giudice Esecutore Dott.ssa Annalisa Fanini in data 14.02.2023, ha disposto la consulenza tecnica, nominando il Consulente Tecnico d'Ufficio nella persona dello scrivente Ing. Chiara Maffei.



**QUESITI**

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione in data 14.02.2023 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 nell'udienza del 17.02.2023 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:

“incarica l'esperto estimatore di provvedere a stimare il compendio pignorato secondo le seguenti prescrizioni:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 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; 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;
  - in particolare, l'esperto deve precisare
    - A. 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;
    - 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. 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;
- G. 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.
- 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. allegghi altresì la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, co. 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 febbraio 1985, n. 47;
- 5. 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, 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

6. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della 28 febbraio 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. 1249/39, 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 ostantive;
8. ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'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, 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 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;
11. 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;
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 alleghi 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;

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 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;

**Verifiche ed 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 la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta in data 30.09.2020, a firma dell'Avv. Marco Galletti, Notaio in Perugia.

Riferendosi ai disposti dell'art. 567, 2° comma, c.p.c., il CTU, quindi, ha verificato che:

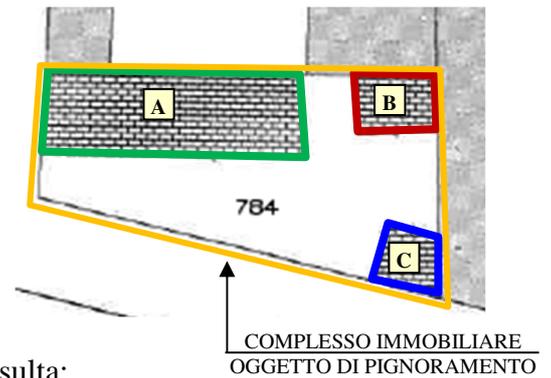
- **certificazione notarile sostitutiva**: essa risulta completa e risalente sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; essendo il pignoramento stato trascritto il 15.12.2022, esso deve essere antecedente al 15.12.2002 (ri.to dichiarazione di successione per causa morte devoluta per legge, trascritta a presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli al n. 502 il 09/02/1969); si evidenzia che mancano atti di accettazione eredità per diverse successioni, come segnalato nello stesso certificato notarile;
- **estratto catastale attuale e storico**: non sono stati depositati ma sono sostituiti dalla certificazione notarile sostitutiva;
- **certificato di stato civile** dell'esecutato: l'esecutato è una società;

All'Allegato 1.1 si riportano l'estratto di mappa catastale attuale e all'Allegato 1.2 le visure storiche catastali e le planimetrie, mentre all'allegato 4.2 le interrogazioni e le note di trascrizione dei titoli relativi agli immobili oggetto di esecuzione.



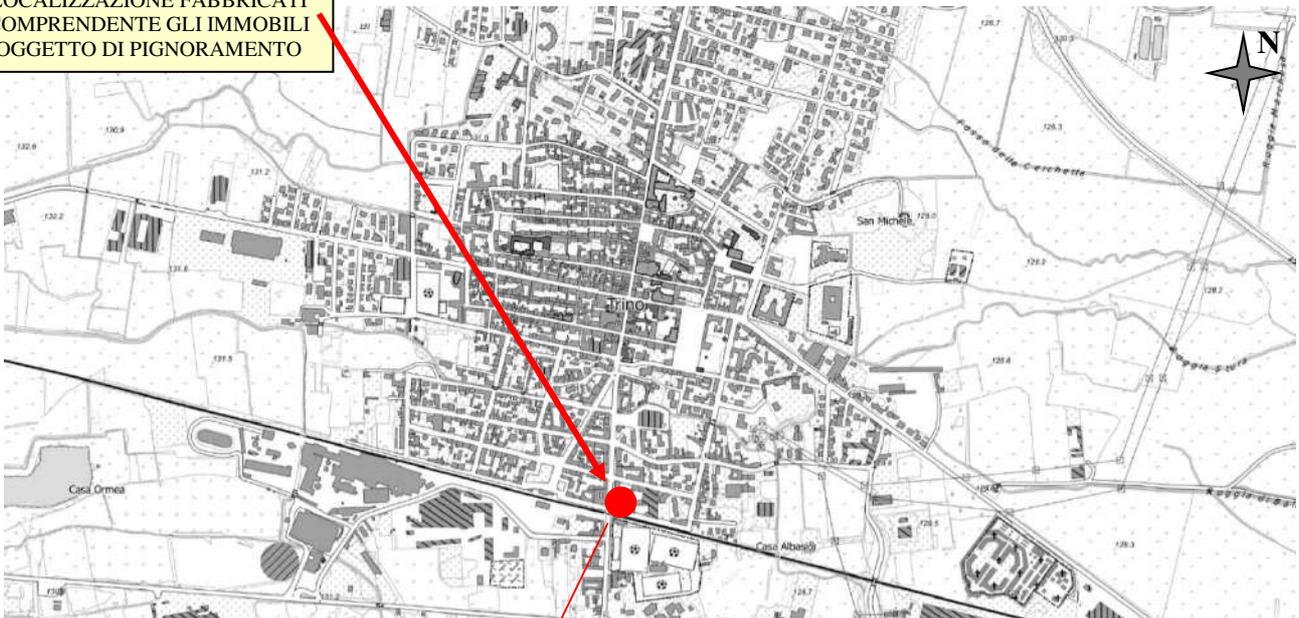
### 1) Identificazione dei beni oggetto di pignoramento

I fabbricati comprendenti gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un complesso immobiliare localizzato nei pressi della stazione ferroviaria all'angolo tra corso Galileo Ferrari e via Piave del Comune di Trino (VC), costituito da tre fabbricati distinti rispettivamente denominati "fabbricato A" di 4 piani fuori terra, "fabbricato B" e "fabbricato C" di 3 piani fuori terra.

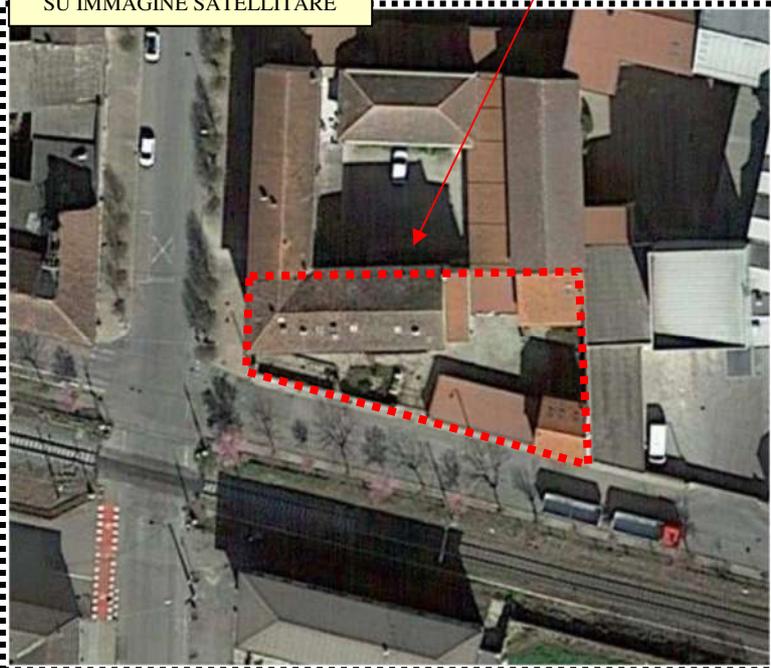


La localizzazione dell'immobile su Carta Tecnica Regionale risulta:

LOCALIZZAZIONE FABBRICATI  
COMPREDENTE GLI IMMOBILI  
OGGETTO DI PIGNORAMENTO



DETTAGLIO LOCALIZZAZIONE  
SU IMMAGINE SATELLITARE



VISTA ESTERNA DA CORSO GALILEO FERRARIS





VISTA ESTERNA – ANGOLO CORSO GALILEO FERRARIS / VIA PIAVE



VISTA ESTERNA DA VIA PIAVE

Si evidenzia che in sede di sopralluoghi in sito si è constatato che **la toponomastica degli immobili risulta errata** essendo gli accessi agli immobili primariamente su via Piave, ad eccezione di alcuni su corso Galileo Ferraris afferenti al solo immobile 1. E' stato avviato un contraddittorio con il



Comune di Trino che con mail prot. n. 20076 del 18.12.2023 ha fornito la seguente indicazione di numerazione civica:



In sintesi:

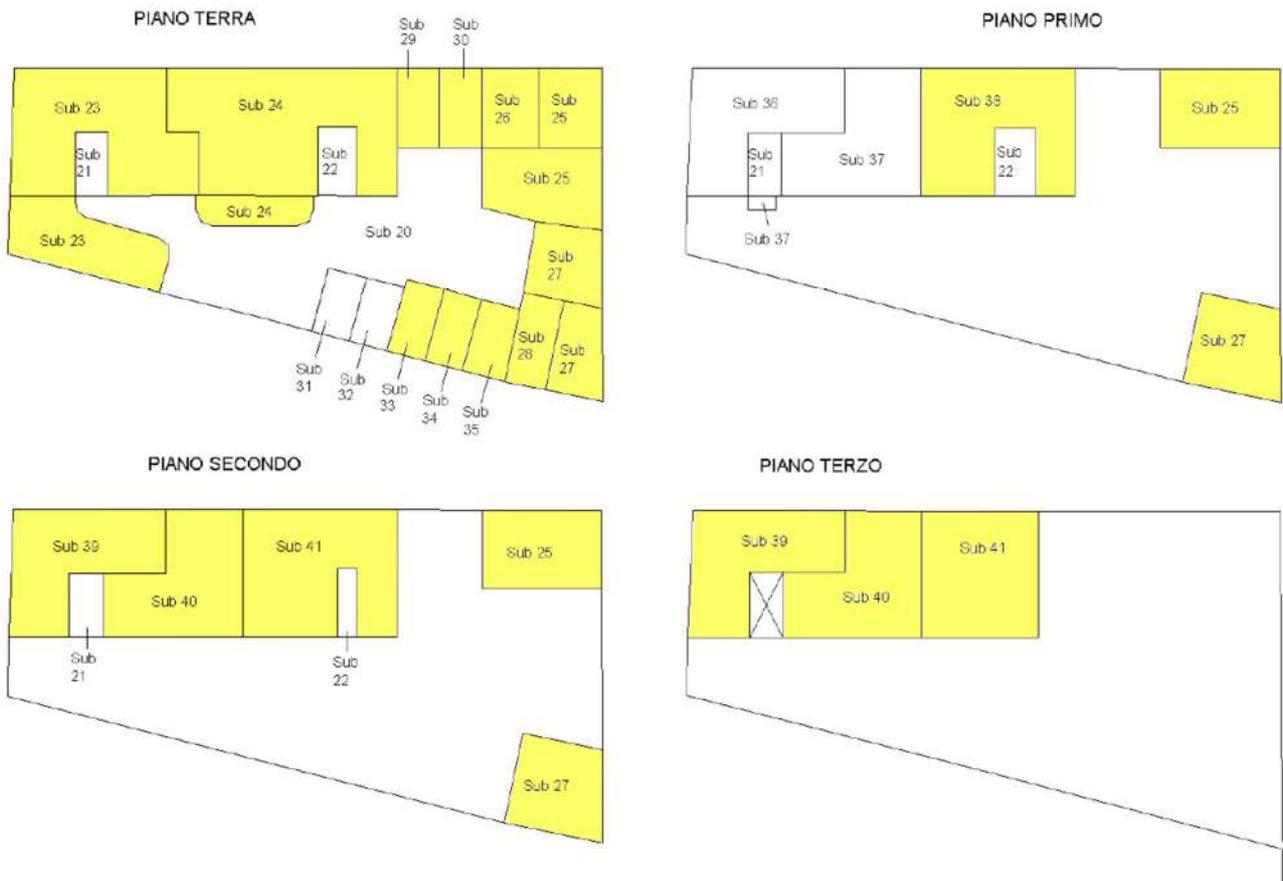
ID IMMOBILE	INDIRIZZO CORRETTO
1	Corso Galileo Ferraris n.21
2, 7, 8, 9, 10, 14, 15	Via Piave n.1
4, 5, 6, 12, 13	Via Piave n.1/A
3, 11	Via Piave snc



Si specifica che l'immobile 1 presenta due vetrine con accessi su corso Galileo Ferraris identificate ai numeri civici 21/A e 21/B.



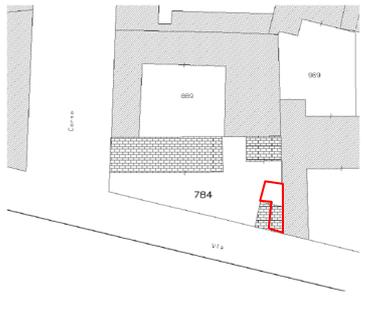
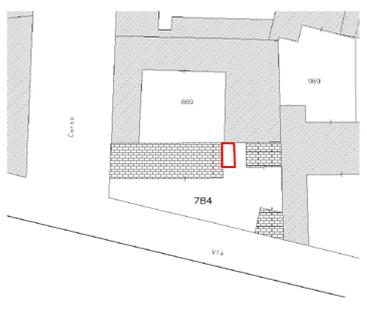
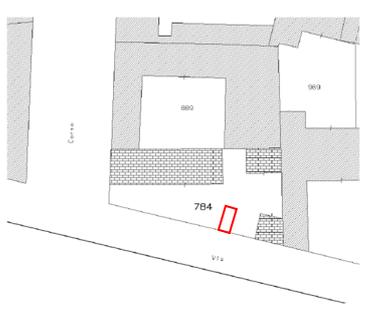
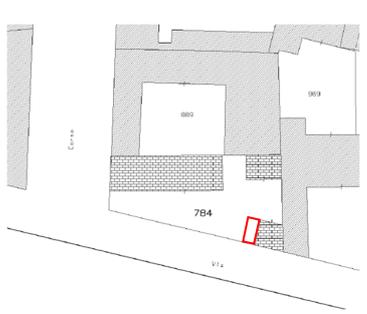
La localizzazione degli immobili oggetto di esecuzione nei fabbricati risulta la seguente, come da mappa dei subalterni agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Trino (rif.to Allegato 1.1).



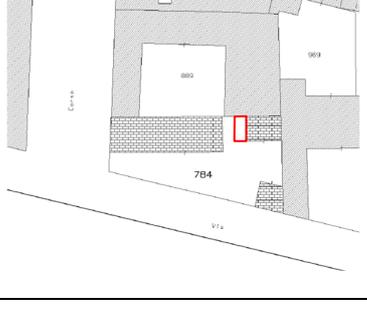
Nello specifico, gli immobili risultano così localizzati:

N.	IMMOBILE RIF. CATASTALE	ORIENT.	CONFINI				MAPPA CATASTALE
			NORD	EST	SUD	OVEST	
1	Foglio 69 part. 784 sub. 23 (piano terra)	nord/sud	part. 889	sub. 24	sub. 21 (vano scala) / sub. 20 (cortile) / via Piave	Corso Galileo Ferraris	
2	Foglio 69 part. 784 sub. 25 (piano terra, piano primo, piano secondo)	nord/sud	part. 889 (tutti i piani)	part. 969 (tutti i piani)	sub.27 / sub. 20 (cortile) (piano terra)  stacco su giardino (piano primo e secondo)	sub. 26 / sub. 20 (cortile) (piano terra)  stacco su sub. 30 (piano primo e secondo)	

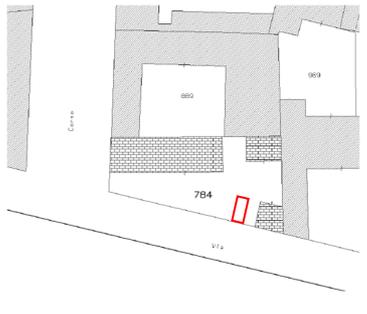
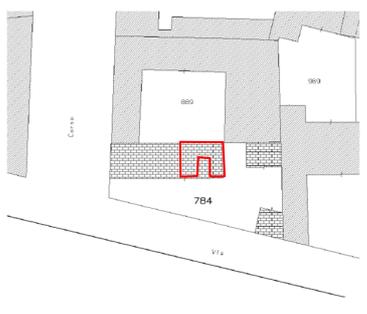
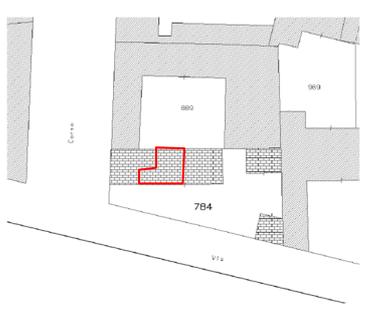


3	Foglio 69 part. 784 sub. 27 (piano terra, piano primo, piano secondo)	nord/sud	sub. 25 (piano terra)  stacco su giardino (piano primo e secondo)	part. 969 (tutti i piani)	via Piave (tutti i piani)	sub. 28 / sub. 20 (cortile) (tutti i piani)	
4	Foglio 69 part. 784 sub. 29 (piano terra)	nord/sud	part. 889	sub.30	sub. 20 (cortile)	sub.24	
5	Foglio 69 part. 784 sub. 33 (piano terra)	nord/sud	sub. 20 (cortile)	sub.34	via Piave	sub.32	
6	Foglio 69 part. 784 sub. 35 (piano terra)	nord/sud	sub. 20 (cortile)	sub.28	via Piave	sub.34	
7	Foglio 69 part. 784 sub. 39 (piano secondo e piano terzo)	nord/sud	part. 889	sub.40 / sub.21 (vano scala)	sub.40 / sub.21(va no scala) / stacco su sub. 20 (cortile)	stacco su corso Galileo Ferraris	



8	Foglio 69 part. 784 sub. 41 (piano secondo e piano terzo)	nord/sud	part. 889	stacco su sub. 20 (cortile)	sub. 22 (vano scala) / stacco su sub. 20 (cortile)	sub. 40	
9	Foglio 69 part. 784 sub. 24 (piano terra)	nord/sud	part. 889	sub. 29	sub. 22 (vano scala) / sub. 20 (cortile)	sub. 23	
10	Foglio 69 part. 784 sub. 26 (piano terra)	nord/sud	part. 889	sub. 25	sub. 25	sub. 30	
11	Foglio 69 part. 784 sub. 28 (piano terra)	nord/sud	sub. 27	sub. 27	via Piave	sub. 35	
12	Foglio 69 part. 784 sub. 30 (piano terra)	nord/sud	part. 889	sub.26	sub. 20 (cortile)	sub.29	



13	Foglio 69 part. 784 sub. 34 (piano terra)	nord/sud	sub. 20 (cortile)	sub.35	via Piave	sub.33	
14	Foglio 69 part. 784 sub. 38 (piano primo)	nord/sud	part. 889	stacco su sub. 20 (cortile) / stacco su sub. 29	stacco su sub. 20 (cortile)	sub.37	
15	Foglio 69 part. 784 sub. 40 (piano secondo e piano terzo)	nord/sud	part. 889	sub.41	stacco su sub. 20 (cortile)	sub. 21 (vano scala) / sub. 39	

L'identificazione catastale degli immobili risulta la seguente:

NUOVO CATASTO URBANO – COMUNE DI TRINO									
FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA	SUP.CAT.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE
69	784	23	F/3	-	-	-	-	Corso Galileo Ferraris, 21	Unità in corso di costruzione piano T
69	784	25	F/3	-	-	-	-	Corso Galileo Ferraris, 21	Unità in corso di costruzione piano T-1-2
69	784	27	F/3	-	-	-	-	Corso Galileo Ferraris, 21	Unità in corso di costruzione piano T-1-2
69	784	29	C/6	1	17 m <sup>2</sup>	€ 37,75	-	Corso Galileo Ferraris, 21	Posto auto coperto Piano T
69	784	33	C/6	1	15 m <sup>2</sup>	€ 33,31	-	Corso Galileo Ferraris, 21	Posto auto coperto Piano T
69	784	35	C/6	1	15 m <sup>2</sup>	€ 33,31	-	Corso Galileo Ferraris, 21	Posto auto coperto Piano T

69	784	39	F/3	-	-	-	-	Corso Galileo Ferraris, 21	Unità in corso di costruzione piano 2-3
69	784	41	F/3	-	-	-	-	Corso Galileo Ferraris, 21	Unità in corso di costruzione piano 2-3
69	784	24	A/4	2	6,5 vani	€ 453,19	-	Corso Galileo Ferraris, 21	Abitazione di tipo economico piano T
69	784	26	F/3	-	-	-	-	Corso Galileo Ferraris, 21	Unità in corso di costruzione piano T
69	784	28	F/3	-	-	-	-	Corso Galileo Ferraris, 21	Unità in corso di costruzione piano T
69	784	30	C/6	1	17 m <sup>2</sup>	€ 37,75	-	Corso Galileo Ferraris, 21	Posto auto coperto Piano T
69	784	34	C/6	1	15 m <sup>2</sup>	€ 33,31	-	Corso Galileo Ferraris, 21	Posto auto coperto Piano T
69	784	38	F/3	-	-	-	-	Corso Galileo Ferraris, 21	Unità in corso di costruzione piano 1
69	784	40	F/3	-	-	-	-	Corso Galileo Ferraris, 40	Unità in corso di costruzione piano 2-3

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
<b>NUOVO CATASTO FABBRICATI TRINO</b>	Foglio 69 part. 784 sub. 23	06.02.2009	Foglio 69 part. 784 sub. 16-17	11.06.2006	Foglio 501 part. 2072 sub. 16-17	26.10.1999
	Foglio 69 part. 784 sub. 25	06.02.2009	Foglio 69 part. 784 sub. 18-19	11.06.2006	Foglio 501 part. 2072 sub. 18-19	26.10.1999
	Foglio 69 part. 784 sub. 27	06.02.2009	Foglio 69 part. 784 sub. 15-19	11.06.2006	Foglio 501 part. 2072 sub. 15-19	26.10.1999
	Foglio 69 part. 784 sub. 29	06.02.2009	Foglio 69 part. 784 sub. 11	11.06.2006	Foglio 501 part. 2072 sub. 11	26.10.1999
	Foglio 69 part. 784 sub. 33	06.02.2009	Foglio 69 part. 784 sub. 19	11.06.2006	Foglio 501 part. 2072 sub. 19	26.10.1999
	Foglio 69 part. 784 sub. 35	06.02.2009	Foglio 69 part. 784 sub. 19	11.06.2006	Foglio 501 part. 2072 sub. 19	26.10.1999
	Foglio 69 part. 784 sub. 39	06.02.2009	Foglio 69 part. 784 sub. 12-14	11.06.2006	Foglio 501 part. 2072 sub. 12-14	26.10.1999
	Foglio 69 part. 784 sub. 41	06.02.2009	Foglio 69 part. 784 sub. 12	11.06.2006	Foglio 501 part. 2072 sub. 12	26.10.1999



Foglio 69 part. 784 sub. 24	06.02.2009	Foglio 69 part. 784 sub. 12-17	11.06.2006	Foglio 501 part. 2072 sub. 12-17	26.10.1999
Foglio 69 part. 784 sub. 26	06.02.2009	Foglio 69 part. 784 sub. 18	11.06.2006	Foglio 501 part. 2072 sub. 18	26.10.1999
Foglio 69 part. 784 sub. 28	06.02.2009	Foglio 69 part. 784 sub. 15	11.06.2006	Foglio 501 part. 2072 sub. 15	26.10.1999
Foglio 69 part. 784 sub. 30	06.02.2009	Foglio 69 part. 784 sub. 11	11.06.2006	Foglio 501 part. 2072 sub. 11	26.10.1999
Foglio 69 part. 784 sub. 34	06.02.2009	Foglio 69 part. 784 sub. 19	11.06.2006	Foglio 501 part. 2072 sub. 19	26.10.1999
Foglio 69 part. 784 sub. 38	06.02.2009	Foglio 69 part. 784 sub. 12	11.06.2006	Foglio 501 part. 2072 sub. 12	26.10.1999
Foglio 69 part. 784 sub. 40	06.02.2009	Foglio 69 part. 784 sub. 12-14	11.06.2006	Foglio 501 part. 2072 sub. 12-14	26.10.1999

Data la consistenza dei beni immobili si ritiene opportuno creare più lotti di vendita come di seguito dettagliati:

ID LOTTO	ID IMMOBILE	RIF.TO CATASTALE
Lotto 1	Immobile 1	Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 23
Lotto 2	Immobile 2 Immobile 10	Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 25 Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 26
Lotto 3	Immobile 3 Immobile 11	Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 27 Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 28
Lotto 4	Immobile 4 Immobile 9	Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 29 Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 24
Lotto 5	Immobile 12 Immobile 7	Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 30 Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 39
Lotto 6	Immobile 5 Immobile 8	Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 33 Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 41
Lotto 7	Immobile 6 Immobile 14	Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 35 Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 38
Lotto 8	Immobile 13 Immobile 15	Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 34 Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 40

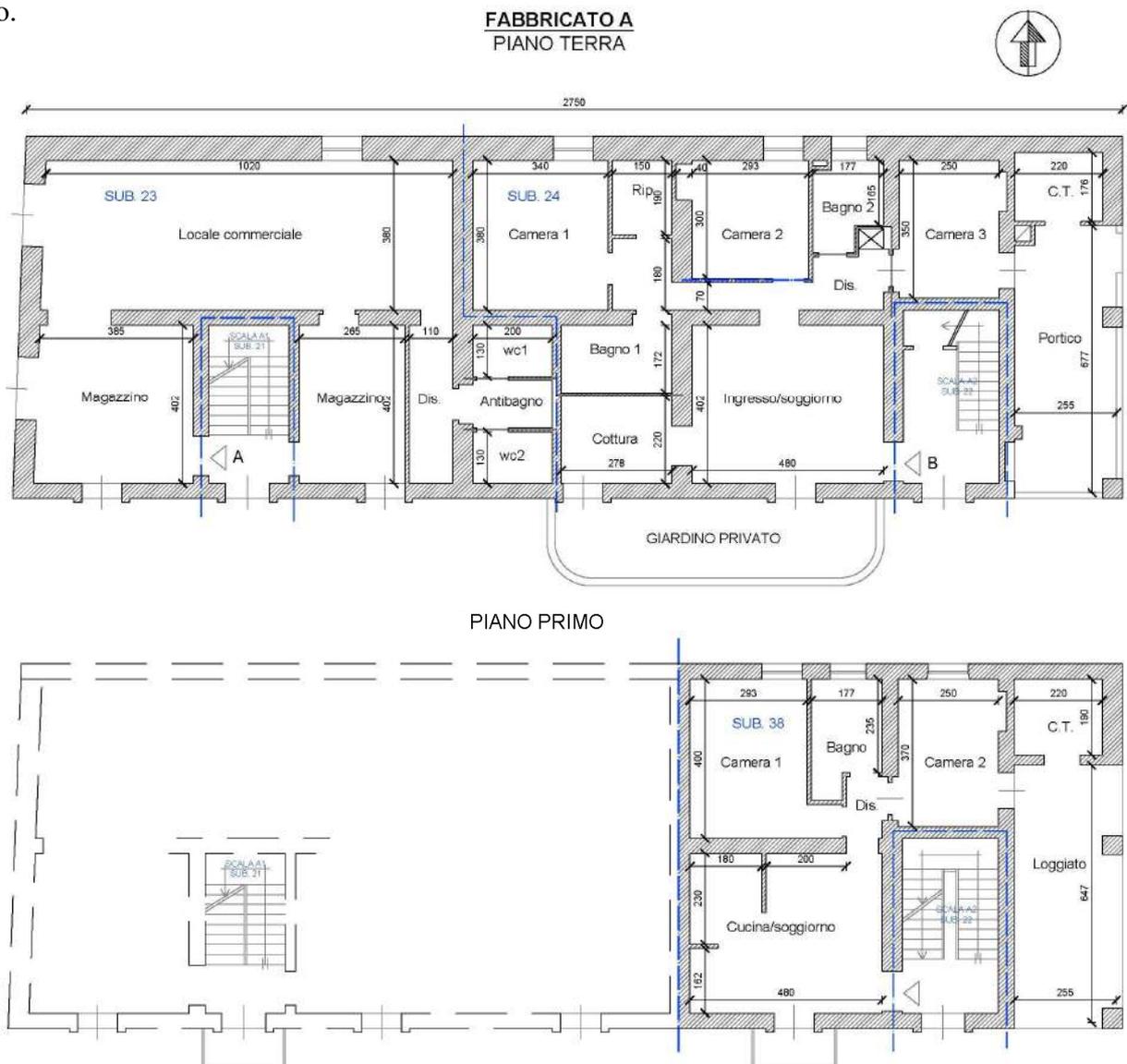


## 2) Descrizione dei beni con precisazione delle caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972

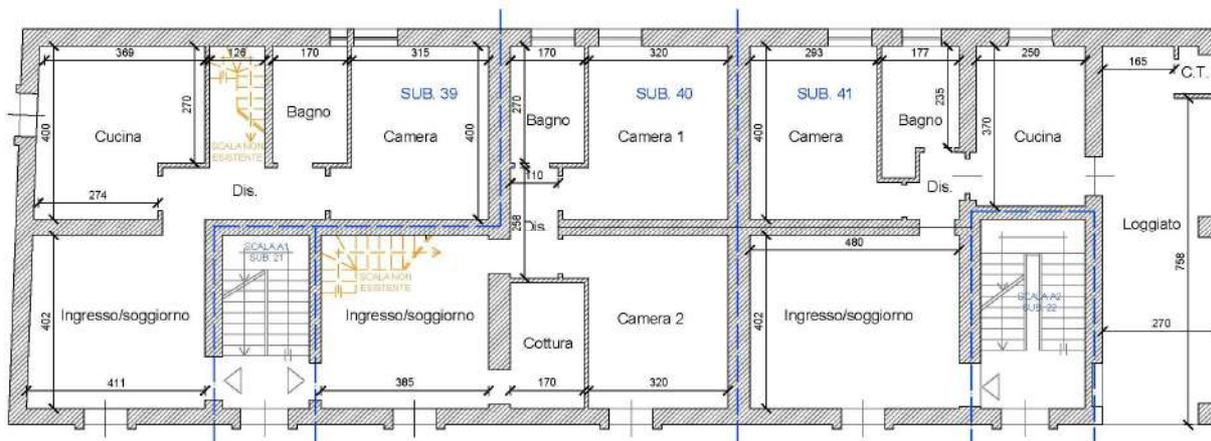
### FABBRICATO A

Il fabbricato A è costituito da un edificio sviluppato su tre piani fuori terra suddiviso in due corpi di fabbrica in linea e adiacenti dotati ciascuno di un sistema di collegamento verticale autonomo del tipo scala da terra fino al piano sottotetto (id A1 -sub.21- e A2 -sub.22-). Non è presente ascensore.

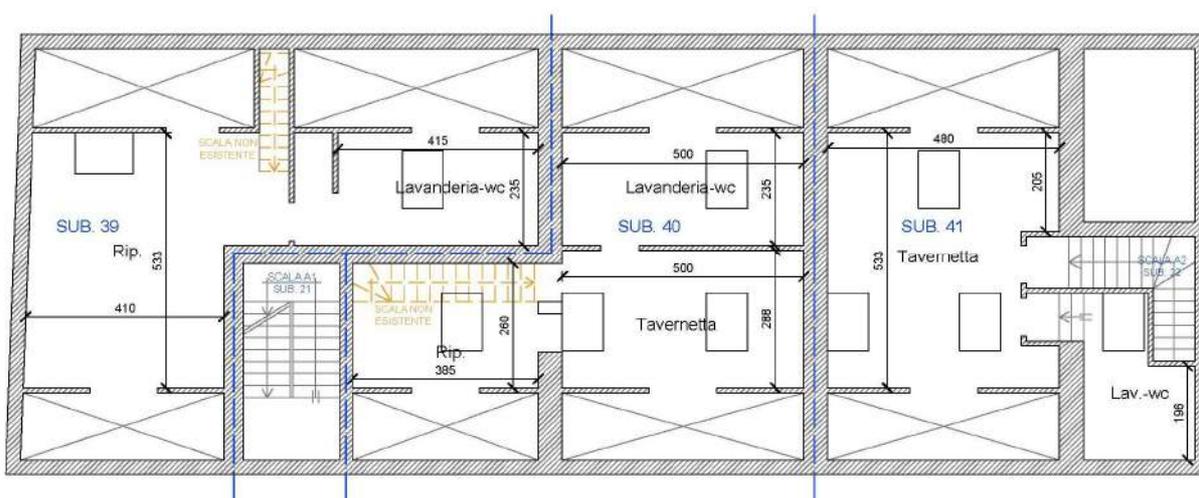
Dal punto di vista strutturale l'edificio è in muratura portante con orizzontamenti in parte del tipo a "volte a padiglione" ed in parte del tipo a "voltini e putrelle", tramezzature in muratura, copertura a struttura lignea a vista all'interno e cornicione in cemento sagomato a sporto sull'edificio, manto in tegole di cemento, lattonerie in rame con pluviali vincolati alla facciata. Sul lato est al piano primo e secondo è presente un terrazzo coperto a struttura in c.a. collegata da pilastri in c.a. fino alla copertura, creante al piano terra un portico coperto; i parapetti dei terrazzi al piano primo e secondo sono in cemento sagomato con decoro. I balconi della parte est e ovest con in pietra con mensoloni sagomati di sostegno e ringhiere metalliche con decoro. Le facciate del fabbricato sono finite ad intonaco tintecciato, ad eccezione del piano terra al grezzo fino all'altezza di 1,5 m, con finestre decorate con cornici in rilievo e fregio decorato in rilievo a marcapiano, sistema di oscuramento con persiane in legno.



## PIANO SECONDO



## PIANO SOTTOTETTO

**IMMOBILE 1 (sub. 23) – id. negozio A**

Il bene immobile 1 oggetto di esecuzione è costituito da un negozio ad uso commerciale posto al piano terra del fabbricato A con due porte di accesso dalle due vetrine poste su corso Galileo Ferraris, una porta vetrata di accesso dal cortile interno del complesso immobiliare, due porte di accesso blindate dal corpo scala A1, accessibile anch'esso dal cortile interno. E' inoltre presente un cancello pedonale di accesso al cortile interno dal marciapiede di corso Galileo Ferraris.

L'immobile è costituito da un grande locale commerciale e due locali magazzino, caratterizzati da volte a padiglione, un locale disimpegno, due bagni e un antibagno. Gli infissi esterni sono in pvc.

Si veda la planimetria di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 3.1 e 3.2.

L'immobile si presenta in una fase avanzata di lavori di ristrutturazione ma non sono state completate tutte le lavorazioni; mancano i sottofondi, i pavimenti e i rivestimenti, la tinteggiatura, gli apparecchi igienico-sanitari, i radiatori, la caldaia, le porte interne e gli impianti tecnologici non sono completi. Sono presenti gli allacci ai pubblici servizi di acquedotto, fognatura, gas e linea elettrica.

Dal sopralluogo in sito **risulta conformità** tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni edilizie di ristrutturazione rilasciate agli atti degli archivi edilizi comunali. Catastalmente è assegnato alla categoria F/3 "in corso di costruzione".

**IMMOBILE 7 (sub. 39) – id. Alloggio F**

Il bene immobile 7 oggetto di esecuzione è costituito da un alloggio ad uso abitativo al piano secondo e sottotetto del fabbricato A con porta blindata di accesso dal vano scala A1 al piano secondo.

L'immobile è costituito da 4 locali (soggiorno, cucina, camera e bagno) al piano secondo e due locali accessori al piano sottotetto, abitabili nella sola parte centrale a cui si dovrebbe accedere mediante scala interna ma in sede di sopralluogo in sito si è constatato la mancanza di tale collegamento verticale. Gli infissi esterni sono in pvc.

Si veda la planimetria di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 3.1 e 3.2.

L'immobile si presenta in una fase avanzata di lavori di ristrutturazione ma non sono state completate tutte le lavorazioni; mancano i pavimenti e i rivestimenti, la tinteggiatura, gli apparecchi igienico-sanitari, i radiatori, la caldaia, le porte interne, la scala interna e gli impianti tecnologici non sono completi. Sono presenti gli allacci ai pubblici servizi di acquedotto, fognatura, gas e linea elettrica.

Dal sopralluogo in sito **risulta conformità** tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni edilizie di ristrutturazione rilasciate agli atti degli archivi edilizi comunali. Catastalmente è assegnato alla categoria F/3 “*in corso di costruzione*”.

**IMMOBILE 8 (sub. 41) – id. alloggio H**

Il bene immobile 8 oggetto di esecuzione è costituito da un alloggio ad uso abitativo al piano secondo e sottotetto del fabbricato A con porta blindata di accesso dal vano scala A2 al piano secondo e un accesso, attualmente senza porta, al piano sottotetto.

L'immobile è costituito da 4 locali (soggiorno, cucina, camera e bagno) e un ampio terrazzo coperto al piano secondo e un locale accessorio al piano sottotetto, abitabile nella sola parte centrale. Gli infissi esterni sono in pvc.

Si veda la planimetria di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 3.1 e 3.2.

L'immobile si presenta in una fase avanzata di lavori di ristrutturazione ma non sono state completate tutte le lavorazioni; mancano i pavimenti e i rivestimenti, la tinteggiatura, gli apparecchi igienico-sanitari, i radiatori, la caldaia, le porte interne e gli impianti tecnologici non sono completi. Sono presenti gli allacci ai pubblici servizi di acquedotto, fognatura, gas e linea elettrica.

Dal sopralluogo in sito **risulta conformità** tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni edilizie di ristrutturazione rilasciate agli atti degli archivi edilizi comunali. Catastalmente è assegnato alla categoria F/3 “*in corso di costruzione*”.

**IMMOBILE 9 (sub. 24) – id. alloggio B**

Il bene immobile 9 oggetto di esecuzione è costituito da un alloggio ad uso abitativo (categoria catastale A/4) al piano terreno del fabbricato A con porta blindata di accesso dal vano scala A2 al piano terra, due accessi con porta-finestra dal cortile interno al complesso immobiliare, uno dei quali posto nel portico pertinenziale.



L'immobile è costituito da 5 locali (soggiorno, cottura, tre camere da letto), due bagni, due disimpegni, un ripostiglio e un ampio terrazzo coperto con un locale centrale termica.

Si veda la planimetria di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 3.1 e 3.2.

L'immobile si presenta in modeste condizioni manutentive con presenza di diverse macchie di umidità ed efflorescenze soprattutto poste nella parte bassa delle murature perimetrali. La finitura delle pareti è ad intonaco tinteggiato, i rivestimenti ed i pavimenti dei bagni sono in ceramica mentre la pavimentazione di tutti gli altri locali è in laminato di legno. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori. Le porte interne e gli infissi esterni sono in legno, con sistema di oscuramento interno con antoni in legno.

Dal sopralluogo in sito **risulta una difformità** rispetto alle autorizzazioni edilizie di ristrutturazione rilasciate agli atti degli archivi edilizi comunali **quale la creazione nel portico dell'immobile 9 (sub. 24) di un locale centrale termica.** Non avendo riscontrato pratiche edilizie in merito e configurandosi come opera di ristrutturazione ai sensi dell'art. art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., risulta necessario presentare pratica edilizia in sanatoria. Si evidenzia che nella documentazione allegata e approvata all'ultima pratica edilizia approvata dal Comune di Trino quale la DIA in data 23.12.2011 prot. n. 20967 (pratica edilizia n.10221/2011 – *completamento lavori di ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale*) risulta una pianta dell'immobile allegata ad atto di assenso con il vicino per la realizzazione di una luce a 2,25 m da terra ma tale pianta non corrisponde a quella di progetto riportata nelle tavole allegate alla DIA. **Risulta invece conformità tra lo stato dei luoghi afferente all'immobile 9 (sub. 24) e la planimetria catastale agli atti dell'Ufficio Territorio.**

#### **IMMOBILE 14 (sub. 38) – id alloggio E**

Il bene immobile 14 oggetto di esecuzione è da un alloggio ad uso abitativo al piano primo del fabbricato A con porta blindata di accesso dal vano scala A2 al piano primo.

L'immobile è costituito da 4 locali (soggiorno, cucina, camera e bagno) e un ampio terrazzo coperto con locale caldaia. Gli infissi esterni sono in pvc.

Si veda la planimetria di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 3.1 e 3.2.

L'immobile si presenta in modeste condizioni manutentive con presenza di macchie di umidità. La finitura delle pareti è ad intonaco tinteggiato, i rivestimenti ed i pavimenti sono in ceramica. Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori. Le porte interne sono in legno e gli infissi esterni sono in legno a doppia camera.

Dal sopralluogo in sito **risulta conformità** tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni edilizie di ristrutturazione rilasciate agli atti degli archivi edilizi comunali. Catastalmente è assegnato alla categoria F/3 “*in corso di costruzione*”.



**IMMOBILE 15 (sub. 40) – id alloggio G**

Il bene immobile 15 oggetto di esecuzione è costituito da un alloggio ad uso abitativo al piano secondo e sottotetto del fabbricato A con porta blindata di accesso dal vano scala A1 al piano primo.

L'immobile è costituito da 5 locali (soggiorno, cottura, due camere e bagno) e un disimpegno al piano secondo e tre locali accessori al piano sottotetto, abitabili nella sola parte centrale a cui si dovrebbe accedere mediante scala interna ma in sede di sopralluogo in sito si è constatato la mancanza di tale collegamento verticale. Gli infissi esterni sono in pvc.

Si veda la planimetria di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 3.1 e 3.2.

L'immobile si presenta in una fase avanzata di lavori di ristrutturazione ma non sono state completate tutte le lavorazioni; mancano i pavimenti e i rivestimenti, la tinteggiatura, gli apparecchi igienico-sanitari, i radiatori, la caldaia, le porte interne, la scala interna e gli impianti tecnologici non sono completi. Sono presenti gli allacci ai pubblici servizi di acquedotto, fognatura, gas e linea elettrica.

Dal sopralluogo in sito **risulta conformità** tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni edilizie di ristrutturazione rilasciate agli atti degli archivi edilizi comunali. Catastalmente è assegnato alla categoria F/3 "in corso di costruzione".

**FABBRICATO B**

Il fabbricato B è costituito da un edificio sviluppato su tre piani fuori terra senza sistemi di collegamento verticale e comprende gli immobili 2 (sub. 25) e 10 (sub. 26) oggetto di esecuzione.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è in muratura portante con orizzontamenti in c.a., tramezzature in muratura, copertura a struttura lignea coibentata con elementi portanti (travi e puntoni) a vista all'interno e cornicione in cemento a sporto sull'edificio, manto in tegole di cemento, lattonerie in rame con pluviali vincolati alla facciata. Sul lato sud al piano primo è presente un balcone coperto con ringhiere metalliche con decoro. Le facciate del fabbricato sono finite ad intonaco non tinteggiato, con finestre dotate di sistema di oscuramento in persiane in legno. La porta di ingresso è del tipo in legno blindato.



Il bene immobile 2 oggetto di esecuzione è costituito da un alloggio ad uso abitativo al piano terra, primo e secondo-soppalco del fabbricato B con porta blindata di accesso al piano terra dal cortile interno del complesso immobiliare.

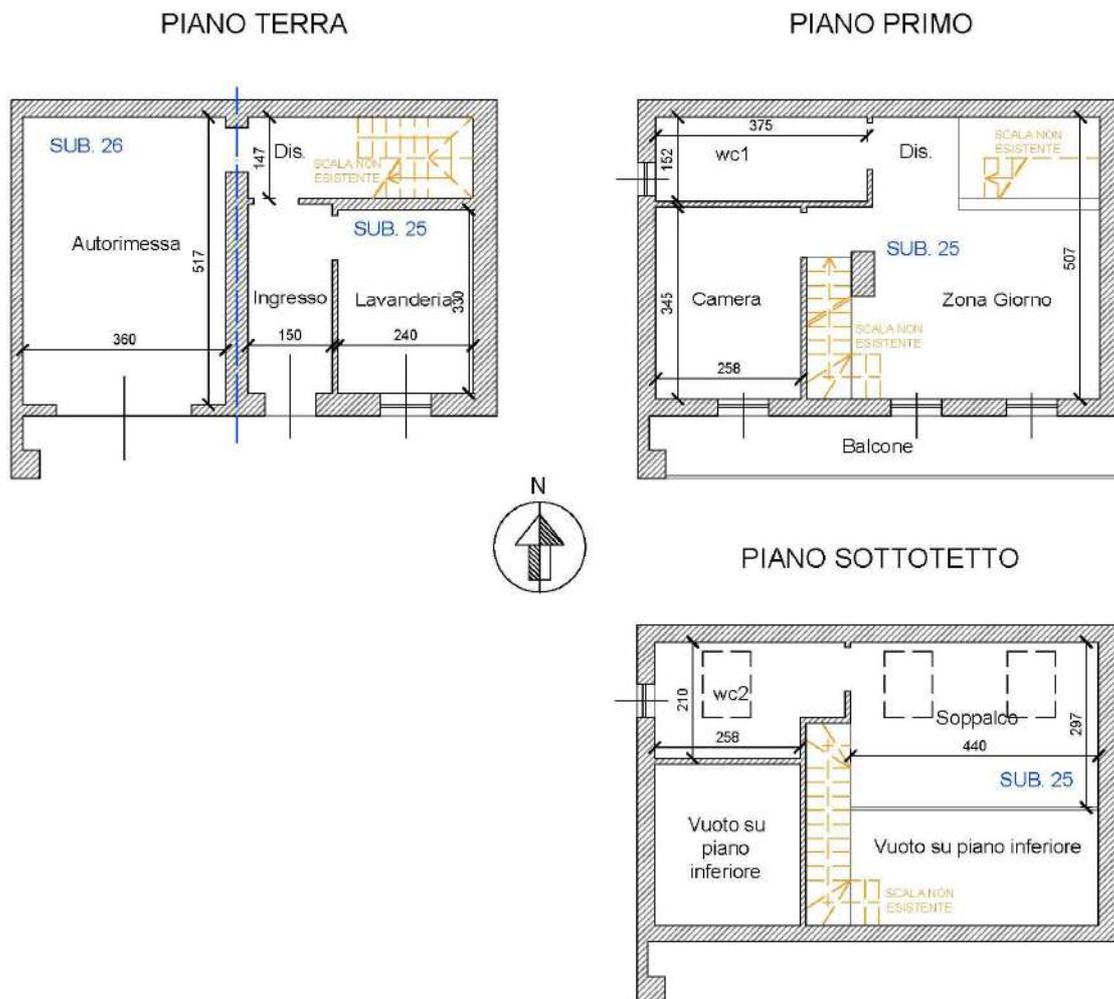
L'immobile 2 è parte del fabbricato B, con giardino privato pertinenziale, ed è costituito da 2 locali (ingresso e lavanderia) e un disimpegno al piano terra, tre locali (camera, zona giorno e bagno) e un balcone al piano primo e due locali abitabili (bagno, soppalco) al piano sottotetto. I tre piani dovrebbero essere collegati da scale interne ma in sede di sopralluogo in sito si è constatato la mancanza di tali collegamenti verticale. Gli infissi esterni sono in pvc.



Il bene immobile 10 è parte del fabbricato B ed è costituito da autorimessa accessibile dal cortile interno del complesso immobiliare, priva di portone di chiusura, e collegata internamente all'immobile 2.

Si veda la planimetria di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 3.1 e 3.2.

### FABBRICATO B



Gli immobili si presentano in una fase avanzata di lavori di ristrutturazione ma non sono state completate tutte le lavorazioni; mancano i pavimenti e i rivestimenti, la tinteggiatura, gli apparecchi igienico-sanitari, i radiatori, la caldaia, le porte interne, il portone dell'autorimessa, le scale interne e gli impianti tecnologici non sono completi. Sono presenti gli allacci ai pubblici servizi di acquedotto, fognatura, gas e linea elettrica.

Dal sopralluogo in sito **risulta conformità** tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni edilizie di ristrutturazione rilasciate agli atti degli archivi edilizi comunali. Catastralmente è assegnato alla categoria F/3 "in corso di costruzione".

## FABBRICATO C

Il fabbricato C è costituito da un edificio sviluppato su tre piani fuori terra senza sistemi di collegamento verticale e comprende gli immobili 3 (sub. 27) e 11 (sub. 28) oggetto di esecuzione.

Dal punto di vista strutturale l'edificio è in muratura portante con orizzontamenti in travetti tralicciati prefabbricati, pignatte e getto collaborante in cemento., tramezzature in muratura, copertura a struttura lignea coibentata con elementi portanti (travi e puntoni) a vista all'interno e cornicione in cemento a sporto sull'edificio, manto in tegole di cemento, lattonerie in rame con pluviali vincolati alla facciata. Sul lato nord al piano primo è presente un balcone con ringhiere metalliche con decoro. Le facciate del fabbricato sono finite ad intonaco non tinteggiato, con finestre dotate di sistema di oscuramento in persiane in legno. La porta di ingresso è del tipo in legno blindato.

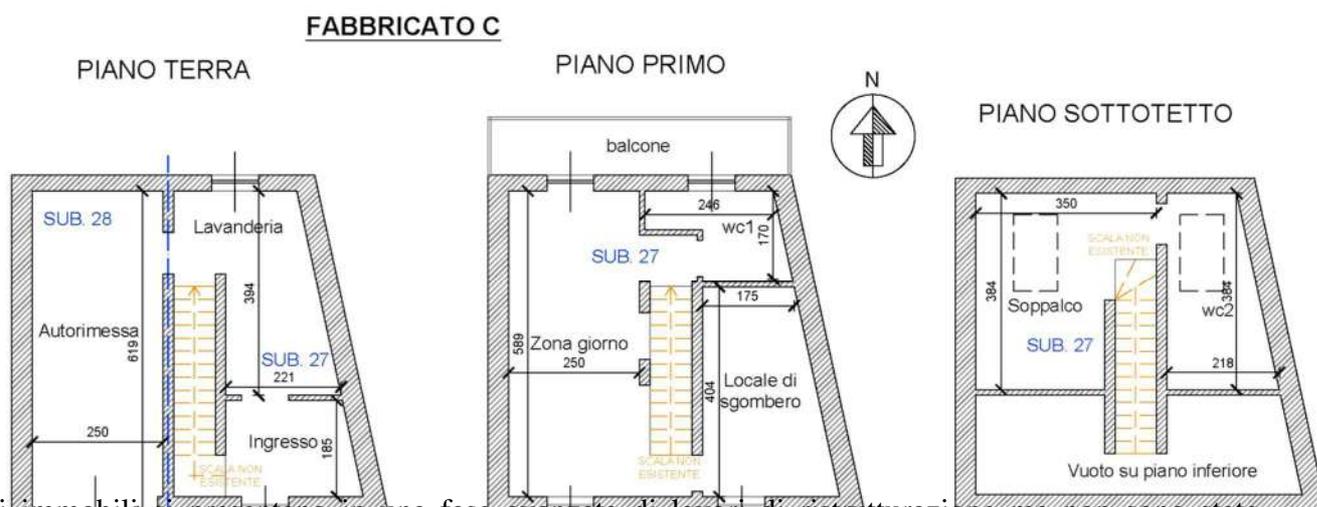


Il bene immobile 3 oggetto di esecuzione è costituito da un alloggio ad uso abitativo al piano terra, primo e secondo-soppalco del fabbricato C con porta blindata di accesso al piano terra da via Piave snc e da porta finestra dal cortile interno del complesso immobiliare.

L'immobile 3 è parte del fabbricato C, con giardino privato di proprietà, ed è costituito da 2 locali (ingresso e lavanderia) al piano terra, tre locali (zona giorno, bagno e locale di sgombero) e un balcone al piano primo e due locali abitabili (bagno, soppalco) al piano secondo. I tre piani dovrebbero essere collegati da scale interne ma in sede di sopralluogo in sito si è constatato la mancanza di tali collegamenti verticale. Gli infissi esterni sono in pvc.

Il bene immobile 11 è parte del fabbricato C ed è costituito da autorimessa accessibile da via Piave, dotata di portone metallico provvisorio di chiusura, e collegata direttamente dall'interno dell'immobile 3. E' già stato realizzato il passo-carraio con ribassamento del marciapiede.

Si veda la planimetria di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 3.1 e 3.2.

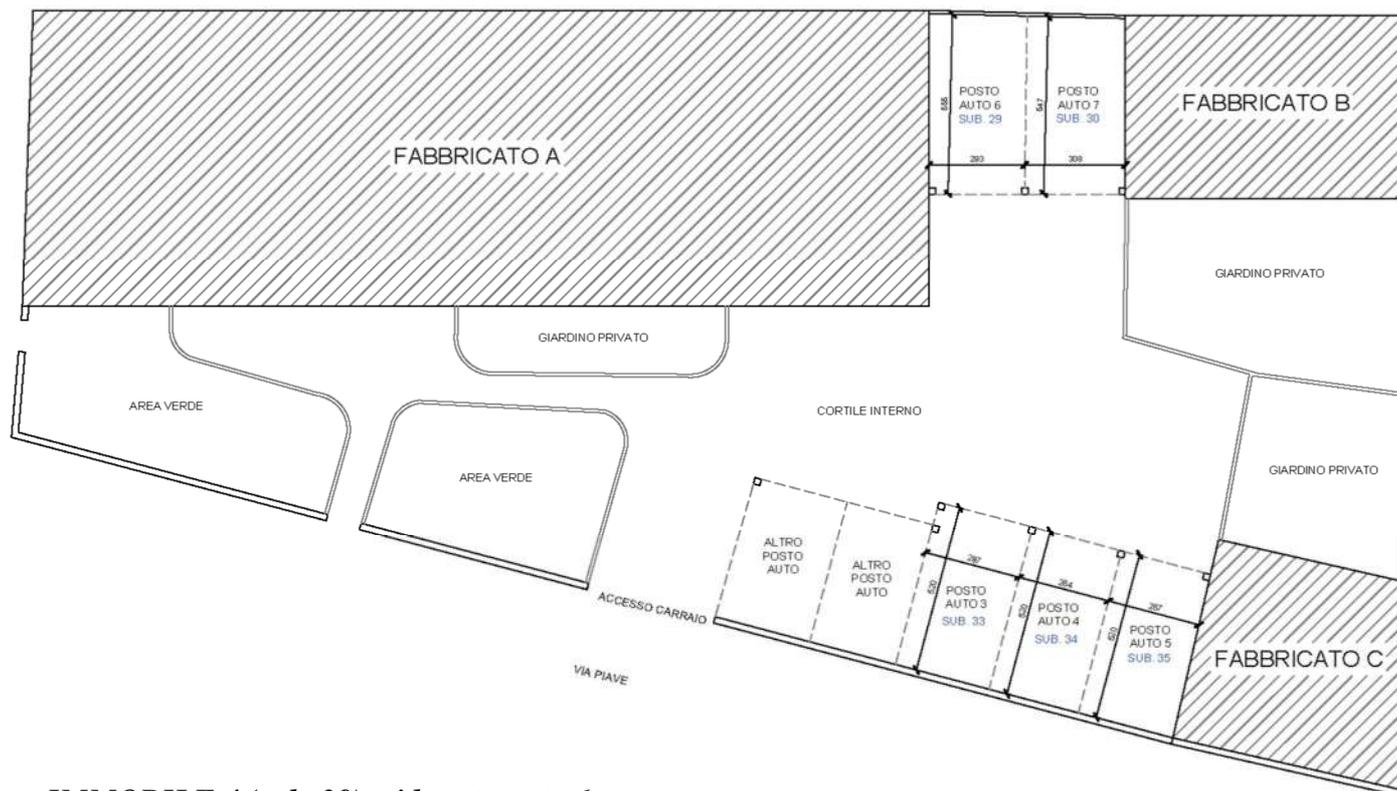


Gli immobili si presentano in una fase avanzata di lavori di ristrutturazione ma non sono state completate tutte le lavorazioni; mancano i pavimenti e i rivestimenti, la tinteggiatura, gli apparecchi igienico-sanitari, i radiatori, la caldaia, le porte interne, il portone definitivo dell'autorimessa, le scale

interne e gli impianti tecnologici non sono completi. Sono presenti gli allacci ai pubblici servizi di acquedotto, fognatura, gas e linea elettrica.

Dal sopralluogo in sito **risulta conformità** tra lo stato dei luoghi e le autorizzazioni edilizie di ristrutturazione rilasciate agli atti degli archivi edilizi comunali. Catastralmente è assegnato alla categoria F/3 “in corso di costruzione”.

## POSTI AUTO NEL CORTILE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



### **IMMOBILE 4 (sub. 29) – id posto auto 6**

Il bene immobile 4 oggetto di esecuzione è costituito da un posto auto, superficie 17 mq, coperto con tettoia a struttura metallica e copertura in lastre ondulate simil-coppo, lattronerie in rame. Si presenta in buono stato manutentivo.

### **IMMOBILE 5 (sub. 33) – id posto auto 3**

Il bene immobile 5 oggetto di esecuzione è costituito da un posto auto, superficie 15 mq, coperto con tettoia a struttura metallica e copertura in lastre ondulate simil-coppo, lattronerie in rame, pavimentazione in battuto di cemento. Si presenta in buono stato manutentivo.

### **IMMOBILE 6 (sub. 35) – id posto auto 5**

Il bene immobile 6 oggetto di esecuzione è costituito da un posto auto, superficie 15 mq, coperto con tettoia a struttura metallica e copertura in lastre ondulate simil-coppo, lattronerie in rame, pavimentazione in battuto di cemento. Si presenta in buono stato manutentivo.

### **IMMOBILE 12 (sub. 30) – id posto auto 7**

Il bene immobile 12 oggetto di esecuzione è costituito da un posto auto, superficie 17 mq, coperto con tettoia a struttura metallica e copertura in lastre ondulate simil-coppo, lattonerie in rame. Si presenta in buono stato manutentivo.

#### **IMMOBILE 13 (sub. 34) – id posto auto 4**

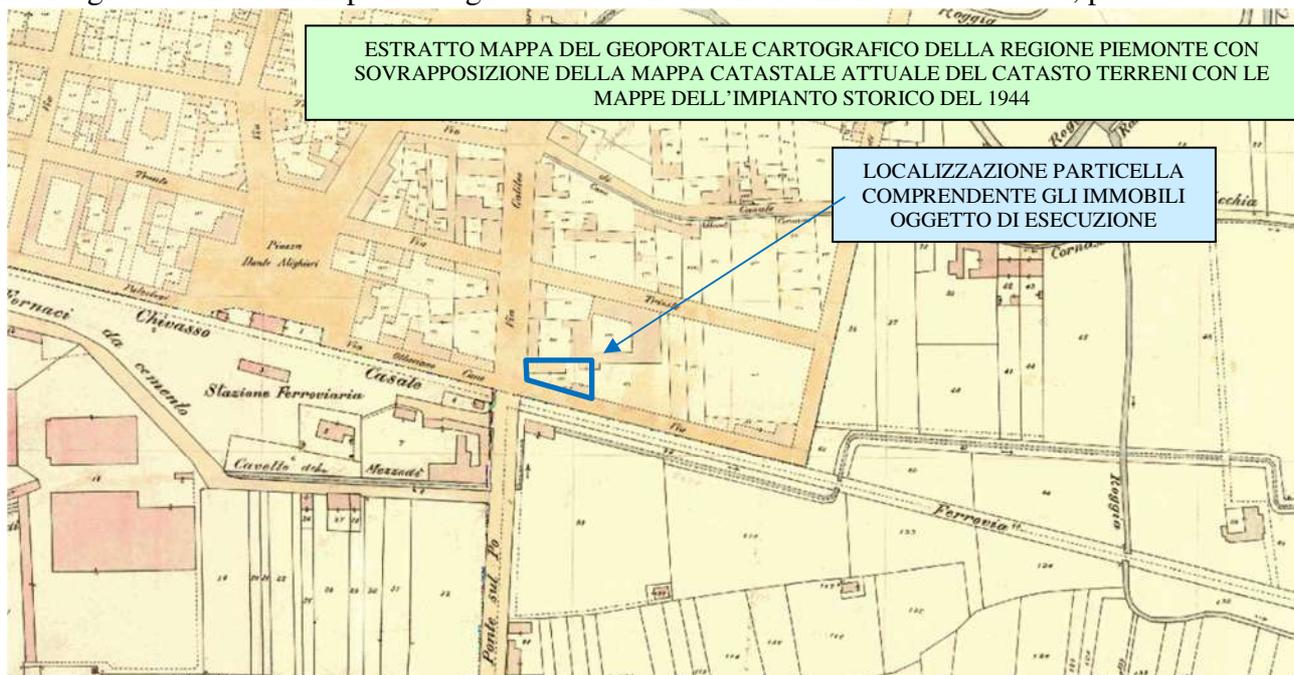
Il bene immobile 13 oggetto di esecuzione è costituito da un posto auto, superficie 15 mq, coperto con tettoia a struttura metallica e copertura in lastre ondulate simil-coppo, lattonerie in rame, pavimentazione in battuto di cemento. Si presenta in buono stato manutentivo.

\* \* \* \* \*

**In generale per tutti gli immobili**, in relazione alle loro caratteristiche oggettive, di cui all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e s.m.i., si specifica quindi che la debitrice eseguita è soggetto IVA (persona giuridica) e che gli immobili sono ad uso abitativo (categoria catastale A4 e C/6); ai sensi dell'art. 10 comma 8bis del D.P.R. 633/1972 e s.m.i. la vendita immobiliare è soggetta ad IVA.

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

La costruzione dei fabbricati è avvenuta anteriormente al 2 settembre 1967. Il complesso immobiliare risulta già esistente dall'impianto degli atti catastali di conservazione al 30.01.1944, partita 705.



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

Il complesso immobiliare risulta costituito così come è nell'attuale conformazione mediante due interventi di ristrutturazione edilizia, il primo concluso nell'anno 1999 e il secondo iniziato nell'anno 2005, in parte completato nel 2009 (sub. 24 -immobile 9-, sub. 31, 32, 36, 37 non oggetto di esecuzione, sub. 29, 30, 33, 34, 35) e in parte non completato (sub. 23 -immobile 1-, 25 -immobile 2-

, 26 -immobile 10-, 27 -immobile 3-, 28 -immobile 11-, 38 -immobile 14-, 39 -immobile 7-, 40 -immobile 15-, 41 -immobile 8-). La parte non completata risulta accatastata come F/3 in costruzione). Nell'archivio edilizio del Comune di Trino sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie, riportate all'Allegato 3:

- DIA in data 21.10.2005 prot. n. 19074 (pratica edilizia n.9249/2005 - *interventi di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità immobiliari e parziale cambiamento della destinazione d'uso al piano terra*) relativa agli immobili 1, 7, 8, 9, 14, 15 oggetto di esecuzione;
- Permesso di costruire n.31/2006 del 27.06.2006 (*variante alla DIA prot. n. 9249/2005 con modifica delle partizioni interne e realizzazione di una unità in più al piano primo, recupero a fini abitativi del sottotetto per la realizzazione di locali accessori*) relativo agli immobili 1, 7, 8, 9, 14, 15 oggetto di esecuzione;
- Permesso di costruire n.31/A/2006 del 30.05.2007 (*1<sup>a</sup> variante in corso d'opera - interventi di ristrutturazione edilizia per il recupero ai fini residenziali dei locali rustici ed interventi in variante al P.d.C. n.31/06 del 27.06.2006*) relativo agli immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 oggetto di esecuzione;
- Voltura pratica edilizia 9249/2005 e successive varianti (P.d.C. 31/06 del 27.05.2006 e n.31/A/06 del 30.05.2007)
- Permesso di costruire n. 31/B/2006 del 25.11.2008 (*2<sup>a</sup> variante in corso d'opera al P.d.C. n.31/A/2006 del 30.05.2007 per interventi di ristrutturazione edilizia e recupero ai fini residenziali dei locali rustici*) relativo agli immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15 oggetto di esecuzione;
- DIA in data 24.12.2008 prot. n. 23064 (pratica edilizia n. 9775/2008 - *completamento intervento di ristrutturazione edilizia autorizzato con P.d.C. n.31/B/2006 del 25.11.2008 – pratica edilizia n.9249/2005*) relativa agli immobili 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15 oggetto di esecuzione;
- Permesso di costruire n. 27/2009 del 28.12.2009 (*costruzione di sette posti auto a servizio di fabbricato residenziale esistente – inizio lavori 07.12.2010 – fine lavori 06.12.2013*), relativo agli immobili 4, 5, 6, 12, 13 oggetto di esecuzione;
- DIA in data 16.06.2010 prot. n. 10187 (pratica edilizia n.9991/2010 - *realizzazione di ingresso carraio sul marciapiede antistante l'edificio ad uso autorimessa in via Piave*)
- DIA in data 23.12.2011 prot. n. 20967 (pratica edilizia n.10221/2011 – *completamento lavori di ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale*) relativa agli immobili 1, 2, 3, 7, 8, 10, 11, 14, 15 oggetto di esecuzione;
- Certificato di agibilità n.2825/P/2011 in data per i sub. 24 oggetto di esecuzione (immobile 9), 36 e 37 non oggetto di esecuzione.

Si evidenzia che nella DIA in data 23.12.2011 – pratica edilizia 10221/2011 il progettista ha dichiarato che nel fabbricato oggetto di ristrutturazione per quanto riguarda gli impianti tecnologici sono state realizzate solo le linee dai contatori alle unità abitative; pertanto in ogni singola unità abitativa sono presenti sole le tracce, i fili elettrici, le tubazioni e le intercettazioni, l'impianto termico e idrico-sanitario, l'impianto a gas mentre mancano i frusti, i salvavita, i radiatori, la caldaia, gli apparecchi igienico-sanitari, i pavimenti e rivestimenti, le porte interne. **I lavori afferenti le opere autorizzate con la pratica edilizia non sono mai stati completati con ultima proroga del termine**



**di fine lavori prot. n. 18878 del 18.12.2014 a tutto il 23.12.2016** e gli immobili 1, 2, 3, 7, 8, 10, 11, 14, 15 oggetto di esecuzione sono stati accatastati come F/3 in costruzione. Per il rilascio del certificato di agibilità di ogni singolo immobile -8 unità abitative e 1 locale commerciale- dovrà essere presentata una pratica edilizia **per ciascun immobile** al fine di poter completare i lavori, allegando le certificazioni degli impianti e la denuncia di variazione catastale. Si stima che il costo per la predisposizione della pratica edilizia (SCIA) e per l'aggiornamento catastale pari a 3.000 €/immobile. E' stato inoltre completato l'impianto antenna TV centralizzata con rilascio di dichiarazione di conformità dello stesso a regola dell'arte in data 25.06.2008. Sono inoltre presenti analoghe dichiarazioni per le altre parti di impianti realizzate.

Dal sopralluogo in sito non risultano difformità rispetto alle planimetrie catastale agli atti dell'Ufficio Territorio per gli immobili a cui è stata assegnata una categoria catastale e una rendita e per i quali è stato rilasciato certificato di agibilità e/o sono stati collaudati i lavori (immobili 4, 5, 6, 9, 12, 13), né rispetto alle autorizzazioni edilizie rilasciate.

## **5) Certificato di**

Trattandosi di bene immobile iscritto al Catasto Fabbricati, e non al Catasto Terreni, non risulta necessario allegare il certificato di destinazione urbanistica.

## **6) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale**

Riferendosi a quanto esposto ai paragrafi 1 e 4, risulta esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

**In relazione alla necessità di aggiornare la toponomastica degli immobili**, come rilevato in sede di sopralluoghi in sito e definito mediante contraddittorio con il Comune di Trino, **è stata presentata domanda di rettifica; non appena approvata sarà depositata agli atti del fascicolo della procedura esecutiva.**

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

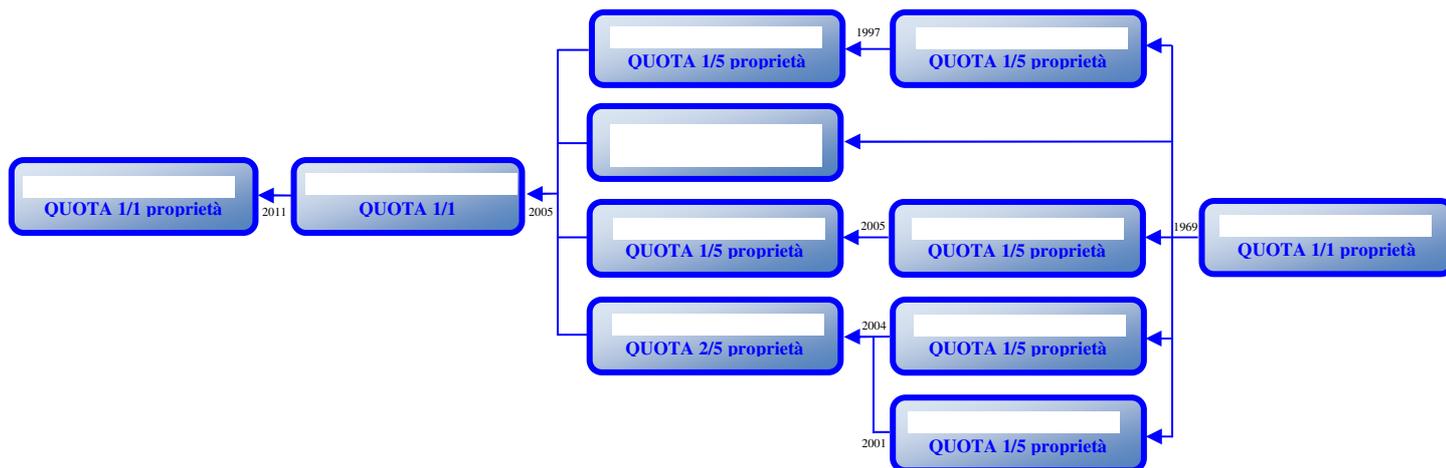
Sulla scorta della documentazione agli atti dell'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati), all'atto della notifica del pignoramento, la società esecutata era unico intestatario degli immobili in forza di atto notarile di conferimento in società a rogito notaio Ivaldi Aldo, notaio in Valenza Pietro, Rep. n. 50402/13527 del 31.08.2011, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Vercelli il 12/09/2011 al n. 5536.

## **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 dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura sono emerse le iscrizioni e trascrizioni relative ai beni immobili pignorati, 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 4.1 e 4.2.

In sintesi si ha:





Si evidenzia che, come segnalato anche nella certificazione notarile, **non risultano atti di accettazione di eredità per le seguenti dichiarazioni di successione:**

- 1) dichiarazione di successione, devoluta per testamento a rogito notaio Rondano registrato a Vercelli il 04.06.2004 al n. 596, presentata all'Ufficio del Registro di Vercelli il 07.09.2004 al n. 40 vol. 1151, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 24.09.2004 al n. 6205 di formalità, a favore di \_\_\_\_\_ nato a Trino (VC) il 20.08.1946 per il diritto di 1/5 di proprietà contro \_\_\_\_\_ nata a Trino (VC) il 25.10.1906, deceduta il 16.02.2004 per il diritto di 1/5 di proprietà;
- 2) dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Vercelli il 15.11.2004 al n. 50 vol. 1153, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 24.01.2005 al n. 526 di formalità, a favore di \_\_\_\_\_, nata a Trino (VC) il 06.08.1934, c.f. \_\_\_\_\_, per la quota di 1/5 di proprietà contro \_\_\_\_\_ nata a Pertengo (VC) il 16.09.1909, deceduta il 16.11.2003 per il diritto di 1/5 di proprietà;
- 3) dichiarazione di successione, devoluta per testamento a rogito notaio Ferrara registrato a Vercelli il 10.11.2000 al n. 900, presentata all'Ufficio del Registro di Vercelli il 17.01.2001 al n. 33 vol. 1088, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 06.10.2001 al n. 5647 di formalità, a favore di \_\_\_\_\_ nato a Trino (VC) il 20.08.1946 per il diritto di 1/5 di proprietà contro \_\_\_\_\_ nata a Trino (VC) il 11.11.1903, deceduta il 05.10.2000 per il diritto di 1/5 di proprietà;
- 4) dichiarazione di successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Vercelli il 20.06.1997 al n. 38 vol. 1018, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 30.07.1997 al n. 4765 di formalità, a favore di \_\_\_\_\_, nata a Trino (VC) il 17.10.1930, per la quota di 1/5 di proprietà contro \_\_\_\_\_ nata a Trino (VC) il 01.09.1901, deceduta il 24.12.1996 per il diritto di 1/5 di proprietà;
- 5) dichiarazione di successione, trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 09.02.1969 al n. 502 di formalità, a favore di \_\_\_\_\_ nata a Trino (VC) il 01.09.1901, \_\_\_\_\_ nata a Trino (VC) il 11.11.1903, \_\_\_\_\_ nata a Pertengo (VC) il 16.09.1909, \_\_\_\_\_ nata a Trino (VC) il 25.10.1906, \_\_\_\_\_ nata a Trino (VC) il 06.12.1914, ciascuna per il diritto di 1/5 di proprietà, contro \_\_\_\_\_



## 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 Trino (VC) non sussistono oneri, pesi, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e non esistono formalità, vincoli, anche di carattere storico-artistico, e oneri, anche di natura condominiale (non è stato costituito condominio per la gestione delle parti comuni censite a catasto fabbricati come BCNC -bene comune non censibile- ai sub. 20 -cortile-, 21 -corpo scala A1-, 22 -corpo scala A2-), sul bene immobile oggetto di esecuzione.

A livello urbanistico, il P.R.G. di Trino indica che il fabbricato è posto in centro storico in zona residenziale edificata di categoria omogenea A1r.1 “*aree dell’I.U.A. a prevalente destinazione residenziale*”, normata dall’art. 26 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano (si vedano gli estratti delle tavole di Piano e delle NTA riportati all’Allegato 5).

## 9) Determinazione del valore degli immobili pignorati

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 della Camera di Commercio di Vercelli per l’anno in corso, 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 a ridosso del centro storico, si è considerata la zona “centro”, la voce “*appartamenti recenti 10-30 anni*” variabile da 400 €/mq a 600 €/mq, la voce “*negozi*” variabile da 450 €/mq e 700 €/mq e la voce “*box auto*” variabile da 5.000 € a 9.000 € per immobili in condizioni normali.

Per ulteriore confronto si è proceduto alla consultazione delle quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate, indicanti per “*abitazioni civili in zona centrale*” in condizioni normali un valore variabile tra 410 €/mq e 540 €/mq, per “*negozi in zona centrale*” in condizioni normali un valore variabile tra 485 €/mq e 740 €/mq e per “*autorimesse in zona centrale*” in condizioni normali un valore variabile tra 130 e 195 €/mq.

Si è quindi definito un valore di mercato di **600 €/mq** per gli immobili ad uso residenziale, un valore di mercato di **550 €/mq** per gli immobili ad uso commerciale (negozio), un valore di mercato di **130 €/mq** per gli immobili ad uso posto auto coperto e un valore di mercato di **180 €/mq** per gli immobili ad uso autorimessa.



**IMMOBILE 1** (sub.23, cat. F/3 in costruzione, ad uso commerciale - negozio)

L'immobile pignorato 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 69 part. 784 sub. 23	terra	locale commerciale	50,78	40,50	L'immobile si presenta in una fase avanzata di lavori di ristrutturazione ma non sono state completate tutte le lavorazioni
		magazzino	21,28	17,09	
		magazzino	12,99	10,95	
		disimpegno	6,53	4,82	
		antibagno	3,06	2,75	
		bagno	3,58	2,68	
		bagno	4,05	2,65	
<b>TOTALE</b>			<b>102,27</b>	<b>81,45</b>	

da cui discende una superficie commerciale netta pari a:

ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 69 part. 784 sub. 23	terra	locale commerciale	40,50	1,00	40,50
		magazzino	17,09	1,00	17,09
		magazzino	10,95	1,00	10,95
		disimpegno	4,82	1,00	4,82
		antibagno	2,74	1,00	2,75
		bagno	2,64	1,00	2,68
		bagno	2,64	1,00	2,65
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>					<b>81,45</b>

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

$$\text{Valore finito: } 550 \text{ €/mq} * 81,45 \text{ mq} = \text{€ } 44.797,50$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (lavori da completare per rilascio dell'agibilità)	22%
Posizione dell'immobile nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù di passaggio a favore di proprietà confinanti)	0%
<b>Totale</b>	<b>30%</b>

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 30% pari ad € 13.439,25 determinano un valore di mercato pari a:



Valore commerciale	€ 44.797,50
Adeguamenti/riduzione %	- € 13.439,25
<b>Prezzo base netto per la vendita</b>	<b>€ 31.358,25</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>- € 8,25</b>
<b>Prezzo base netto per la vendita finale</b>	<b>€ 31.350,00</b>

**IMMOBILI 2** (sub.25, cat. F/3 in costruzione, ad uso residenziale) e **10** (sub.26, cat. F/3 in costruzione, ad uso autorimessa)

L'immobile pignorato 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 69 part. 784 sub. 25	terra	ingresso	6,74	5,54	Gli immobili si presentano in una fase avanzata di lavori di ristrutturazione ma non sono state completate tutte le lavorazioni
		lavanderia	11,04	7,98	
		disimpegno	3,19	2,50	
		scala da piano T a piano 1	5,22	3,60	
		giardino privato	45,50	45,50	
	primo	zona giorno	18,32	15,06	
		camera	12,02	9,97	
		bagno 1	7,70	5,74	
		balcone	9,65	8,82	
		scala da piano 1 a piano 2	2,42	2,04	
secondo	soppalco	15,76	13,20		
	bagno 2	8,68	6,60		
Foglio 69 part. 784 sub. 26	terra	autorimessa	22,68	19,25	
<b>TOTALE</b>			<b>168,92</b>	<b>145,80</b>	

da cui discende una superficie commerciale netta pari a:

ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 69 part. 784 sub. 25	terra	ingresso	5,54	1,00	5,54
		lavanderia	7,98	1,00	7,98
		disimpegno	2,50	1,00	2,50
		scala da piano T a piano 1	3,60	1,00	3,60
		giardino privato	45,50	0,10	4,55
	primo	zona giorno	15,06	1,00	15,06
		camera	9,97	1,00	9,97
		bagno 1	5,74	1,00	5,74
		balcone	8,82	0,35	3,09



		scala da piano 1 a piano 2	2,04	1,00	2,04
	secondo	soppalco	13,20	1,00	13,20
		bagno 2	6,60	1,00	6,60
Foglio 69 part. 784 sub. 26	terra	autorimessa	19,25	1,00	19,25
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>					<b>99,12</b>

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

$$\text{Valore finito: } 600 \text{ €/mq} * 99,12 \text{ mq} = \text{€ } 59.472,00$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (lavori da completare per rilascio dell'agibilità)	22%
Posizione dell'immobile nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù di passaggio a favore di proprietà confinanti)	0%
<b>Totale</b>	<b>30%</b>

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 30% pari ad € 17.841,60 determinano un valore di mercato pari a:

Valore commerciale	€ 59.472,00
Adeguamenti/riduzione %	- € 17.841,60
<b>Prezzo base netto per la vendita</b>	<b>€ 41.630,40</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>- € 0,40</b>
<b>Prezzo base netto per la vendita finale</b>	<b>€ 41.630,00</b>

**IMMOBILE 3** (sub.27, cat. F/3 in costruzione, ad uso residenziale) e **11** (sub.28, cat. F/3 in costruzione, ad uso autorimessa)

L'immobile pignorato 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 69 part. 784 sub. 27	terra	ingresso	6,30	4,67	Gli immobili si presentano in una fase avanzata di lavori di ristrutturazione ma non sono state completate tutte le lavorazioni	
		lavanderia	11,37	8,74		
		scala da piano T a piano 1	5,06	3,59		
		giardino privato	28,50	28,50		
	primo		zona giorno	20,80		16,09
			locale di sgombero	11,98		8,92
			bagno 1	5,40		3,60



		balcone	6,00	6,00
		scala da piano 1 a piano 2	4,11	3,62
	secondo	soppalco	14,98	11,13
		bagno 2	9,45	6,88
Foglio 69 part. 784 sub. 28	terra	autorimessa	19,46	15,52
<b>TOTALE</b>			<b>143,41</b>	<b>117,26</b>

da cui discende una superficie commerciale netta pari a:

ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 69 part. 784 sub. 27	terra	ingresso	4,67	1,00	4,67
		lavanderia	8,74	1,00	8,74
		scala da piano T a piano 1	3,59	1,00	3,59
		giardino privato	28,50	0,10	2,85
	primo	zona giorno	16,09	1,00	16,09
		locale di sgombero	8,92	1,00	8,92
		bagno 1	3,60	1,00	3,60
		balcone	6,00	0,35	2,10
	secondo	scala da piano 1 a piano 2	3,62	1,00	3,62
		soppalco	11,13	1,00	11,13
	secondo	bagno 2	6,88	1,00	6,88
Foglio 69 part. 784 sub. 28	terra	autorimessa	15,52	1,00	15,52
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>					<b>87,71</b>

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

$$\text{Valore finito: } 600 \text{ €/mq} * 87,71 \text{ mq} = \text{€ } 52.626,00$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (lavori da completare per rilascio dell'agibilità)	22%
Posizione dell'immobile nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù di passaggio a favore di proprietà confinanti)	0%
<b>Totale</b>	<b>30%</b>

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 30% pari ad € 15.787,80 determinano un valore di mercato pari a:

Valore commerciale	€ 52.626,00
Adeguamenti/riduzione %	- € 15.787,80



<b>Prezzo base netto per la vendita</b>	<b>€ 36.838,20</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>- € 8,20</b>
<b>Prezzo base netto per la vendita finale</b>	<b>€ 36.830,00</b>

**IMMOBILE 4** (sub.29, cat. C/6, ad uso posto auto coperto)

L'immobile pignorato è così costituito in termini di superficie calpestabile e commerciale netta da una superficie di 17 mq.

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

$$\text{Valore finito: } 130 \text{ €/mq} * 17 \text{ mq} = \text{€ 2.210,00}$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	0%
Posizione dell'immobile nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù di passaggio a favore di proprietà confinanti)	0%
<b>Totale</b>	<b>2%</b>

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 2% pari ad € 44,20 determinano un valore di mercato pari a:

Valore commerciale	€ 2.210,00
Adeguamenti/riduzione %	- € 44,50
<b>Prezzo base netto per la vendita</b>	<b>€ 2.165,80</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>- € 5,80</b>
<b>Prezzo base netto per la vendita finale</b>	<b>€ 2.160,00</b>

**IMMOBILE 5** (sub.33, cat. C/6, ad uso posto auto coperto)

L'immobile pignorato è così costituito in termini di superficie calpestabile e commerciale netta da una superficie di 15 mq.

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

$$\text{Valore finito: } 130 \text{ €/mq} * 15 \text{ mq} = \text{€ 1.950,00}$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	0%
Posizione dell'immobile nel fabbricato	0%



Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù di passaggio a favore di proprietà confinanti)	0%
<b>Totale</b>	<b>2%</b>

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 2% pari ad € 39,00 determinano un valore di mercato pari a:

Valore commerciale	€ 1.950,00
Adeguamenti/riduzione %	- € 39,00
<b>Prezzo base netto per la vendita</b>	<b>€ 1.911,00</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>- € 11,00</b>
<b>Prezzo base netto per la vendita finale</b>	<b>€ 1.900,00</b>

### **IMMOBILE 6** (sub.35, cat. C/6, ad uso posto auto coperto)

L'immobile pignorato è così costituito in termini di superficie calpestabile e commerciale netta da una superficie di 15 mq.

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

$$\text{Valore finito: } 130 \text{ €/mq} * 15 \text{ mq} = \text{€ 1.950,00}$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	0%
Posizione dell'immobile nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù di passaggio a favore di proprietà confinanti)	0%
<b>Totale</b>	<b>2%</b>

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 2% pari ad € 39,00 determinano un valore di mercato pari a:

Valore commerciale	€ 1.950,00
Adeguamenti/riduzione %	- € 39,00
<b>Prezzo base netto per la vendita</b>	<b>€ 1.911,00</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>- € 11,00</b>
<b>Prezzo base netto per la vendita finale</b>	<b>€ 1.900,00</b>

### **IMMOBILE 7** (sub.39, cat. F/3 in costruzione, ad uso residenziale)

L'immobile pignorato 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 69 part. 784 sub. 39	secondo	ingresso su soggiorno	21,44	16,64	L'immobile si presenta in una fase avanzata di lavori di ristrutturazione ma non sono state completate tutte le lavorazioni
		cucina	18,14	14,13	
		disimpegno	5,42	4,84	
		scala da piano 2 a piano sottotetto	4,46	3,47	
		bagno	5,83	4,63	
		camera	16,55	13,24	
	sottotetto	ripostiglio	27,20	24,45	
		lavanderia-wc	13,88	11,89	
		zone non abitabili sottotetto	28,97	21,91	
<b>TOTALE</b>			<b>141,89</b>	<b>115,20</b>	

da cui discende una superficie commerciale netta pari a:

ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 69 part. 784 sub. 39	secondo	ingresso su soggiorno	16,64	1,00	16,64
		cucina	14,13	1,00	14,13
		disimpegno	4,84	1,00	4,84
		scala da piano 2 a piano sottotetto	3,47	1,00	3,47
		bagno	4,63	1,00	4,63
		camera	13,24	1,00	13,24
	sottotetto	ripostiglio	24,45	1,00	24,45
		lavanderia-wc	11,89	1,00	11,89
		zone non abitabili sottotetto	21,91	0,25	5,48
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>					<b>98,77</b>

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

$$\text{Valore finito: } 600 \text{ €/mq} * 98,77 \text{ mq} = \text{€ } 59.262,00$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (lavori da completare per rilascio dell'agibilità)	22%
Posizione dell'immobile nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù di passaggio a favore di proprietà confinanti)	0%
<b>Totale</b>	<b>30%</b>

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 30% pari ad € 17.778,60 determinano un valore di mercato pari a:

Valore commerciale	€ 59.262,00
Adeguamenti/riduzione %	- € 17.778,60
<b>Prezzo base netto per la vendita</b>	<b>€ 41.483,40</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>- € 3,40</b>
<b>Prezzo base netto per la vendita finale</b>	<b>€ 41.480,00</b>

**IMMOBILE 8** (sub.41, cat. F/3 in costruzione, ad uso residenziale)

L'immobile pignorato 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 69 part. 784 sub. 41	secondo	ingresso-soggiorno	24,63	19,73	Gli immobili si presentano in una fase avanzata di lavori di ristrutturazione ma non sono state completate tutte le lavorazioni
		camera	15,59	12,24	
		disimpegno	2,36	2,06	
		bagno	6,24	4,74	
		cucina	12,33	9,66	
		terrazzo coperto	24,96	22,16	
		locale caldaia	1,55	0,85	
	sottotetto	tavernetta	26,02	23,90	
		lavanderia-wc	10,22	7,78	
		zone non abitabili sottotetto	19,90	14,78	
<b>TOTALE</b>			<b>143,80</b>	<b>117,90</b>	

da cui discende una superficie commerciale netta pari a:

ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 69 part. 784 sub. 41	secondo	ingresso-soggiorno	19,73	1,00	19,73
		camera	12,24	1,00	12,24
		disimpegno	2,06	1,00	2,06
		bagno	4,74	1,00	4,74
		cucina	9,66	1,00	9,66
		terrazzo coperto	22,16	0,35	7,76
		locale caldaia	0,85	1,00	0,85
	sottotetto	tavernetta	23,90	1,00	23,90
		lavanderia-wc	7,78	1,00	7,78
		zone non abitabili sottotetto	14,78	0,25	3,70
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>					<b>92,41</b>



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

$$\text{Valore finito: } 600 \text{ €/mq} * 92,41 \text{ mq} = \text{€ } 55.446,00$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (lavori da completare per rilascio dell'agibilità)	22%
Posizione dell'immobile nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù di passaggio a favore di proprietà confinanti)	0%
<b>Totale</b>	<b>30%</b>

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 30% pari ad € 16.633,80 determinano un valore di mercato pari a:

Valore commerciale	€ 55.446,00
Adeguamenti/riduzione %	- € 16.633,80
<b>Prezzo base netto per la vendita</b>	<b>€ 38.812,20</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>- € 2,20</b>
<b>Prezzo base netto per la vendita finale</b>	<b>€ 38.810,00</b>

### **IMMOBILE 9** (sub.24, cat. A/4, ad uso residenziale)

L'immobile pignorato 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 69 part. 784 sub. 24	terra	ingresso-soggiorno	24,42	20,37	L'immobile si presenta in modeste condizioni manutentive
		cottura	8,30	6,38	
		disimpegno-corridoio	10,61	8,74	
		camera 1	16,88	12,96	
		bagno 1	6,18	4,97	
		ripostiglio	4,23	2,88	
		camera 2	12,12	9,19	
		bagno 2	5,46	3,57	
		camera 3	12,23	9,34	
		portico	20,13	16,85	
		locale caldaia	6,38	3,91	
		giardino	16,50	16,50	
<b>TOTALE</b>			<b>143,44</b>	<b>115,66</b>	

da cui discende una superficie commerciale netta pari a:



ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 69 part. 784 sub. 24	terra	ingresso-soggiorno	20,37	1,00	20,37
		cottura	6,38	1,00	6,38
		disimpegno-corridoio	8,74	1,00	8,74
		camera 1	12,96	1,00	12,96
		bagno 1	4,97	1,00	4,97
		ripostiglio	2,88	1,00	2,88
		camera 2	9,19	1,00	9,19
		bagno 2	3,57	1,00	3,57
		camera 3	9,34	1,00	9,34
		portico	16,85	0,35	5,90
		locale caldaia	3,91	1,00	3,91
		giardino	16,50	0,10	1,65
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>					<b>89,86</b>

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

$$\text{Valore finito: } 600 \text{ €/mq} * 89,86 \text{ mq} = \text{€ } 53.916,00$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	2%
Posizione dell'immobile nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù di passaggio a favore di proprietà confinanti)	0%
<b>Totale</b>	<b>4%</b>

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 4% pari ad € 2.156,64 determinano un valore di mercato pari a:

Valore commerciale	€ 53.916,00
Adeguamenti/riduzione %	- € 2.156,64
<b>Prezzo base netto per la vendita</b>	<b>€ 51.759,36</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>- € 9,36</b>
<b>Prezzo base netto per la vendita finale</b>	<b>€ 51.750,00</b>

**IMMOBILE 12** (sub.30, cat. C/6, ad uso posto auto coperto)

L'immobile pignorato è così costituito in termini di superficie calpestabile e commerciale netta da una superficie di 17 mq.



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

$$\text{Valore finito: } 130 \text{ €/mq} * 17 \text{ mq} = \text{€ 2.210,00}$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	0%
Posizione dell'immobile nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù di passaggio a favore di proprietà confinanti)	0%
<b>Totale</b>	<b>2%</b>

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 2% pari ad € 44,20 determinano un valore di mercato pari a:

Valore commerciale	€ 2.210,00
Adeguamenti/riduzione %	- € 44,50
<b>Prezzo base netto per la vendita</b>	<b>€ 2.165,80</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>- € 5,80</b>
<b>Prezzo base netto per la vendita finale</b>	<b>€ 2.160,00</b>

### **IMMOBILE 13** (sub.34, cat. C/6, ad uso posto auto coperto)

L'immobile pignorato è così costituito in termini di superficie calpestabile e commerciale netta da una superficie di 15 mq.

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

$$\text{Valore finito: } 130 \text{ €/mq} * 15 \text{ mq} = \text{€ 1.950,00}$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	0%
Posizione dell'immobile nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	0%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù di passaggio a favore di proprietà confinanti)	0%
<b>Totale</b>	<b>2%</b>

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 2% pari ad € 39,00 determinano un valore di mercato pari a:

Valore commerciale	€ 1.950,00
Adeguamenti/riduzione %	- € 39,00



<b>Prezzo base netto per la vendita</b>	<b>€ 1.911,00</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>- € 11,00</b>
<b>Prezzo base netto per la vendita finale</b>	<b>€ 1.900,00</b>

**IMMOBILE 14** (sub.38, cat. F/3, in corso di costruzione, ad uso residenziale)

L'immobile pignorato 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 69 part. 784 sub. 38	primo	cucina-pranzo	24,63	19,89	L'immobile si presenta in modeste condizioni manutentive
		camera 1	15,86	12,50	
		disimpegno	2,05	1,82	
		bagno	6,27	4,74	
		camera 2	12,27	9,84	
		terrazzo coperto	19,49	17,49	
		locale caldaia	7,02	4,30	
<b>TOTALE</b>			<b>87,59</b>	<b>70,58</b>	

da cui discende una superficie commerciale netta pari a:

ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 69 part. 784 sub. 38	primo	cucina-pranzo	19,89	1,00	19,89
		camera 1	12,50	1,00	12,50
		disimpegno	1,82	1,00	1,82
		bagno	4,74	1,00	4,74
		camera 2	9,84	1,00	9,84
		terrazzo coperto	17,49	0,35	6,12
		locale caldaia	4,30	1,00	4,30
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>					<b>59,21</b>

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

$$\text{Valore finito: } 600 \text{ €/mq} * 59,21 \text{ mq} = \text{€ } 35.526,00$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	2%
Posizione dell'immobile nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù di passaggio a favore di proprietà confinanti)	0%
<b>Totale</b>	<b>10%</b>



si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 10% pari ad € 2.960,50 determinano un valore di mercato pari a:

Valore commerciale	€ 35.526,00
Adeguamenti/riduzione %	- € 3.552,60
<b>Prezzo base netto per la vendita</b>	<b>€ 31.973,40</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>- € 3,40</b>
<b>Prezzo base netto per la vendita finale</b>	<b>€ 31.970,00</b>

**IMMOBILE 15** (sub.40, cat. F/3, in corso di costruzione, ad uso residenziale)

L'immobile pignorato 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 69 part. 784 sub. 40	secondo	ingresso-soggiorno	19,67	16,02	Gli immobili si presentano in una fase avanzata di lavori di ristrutturazione ma non sono state completate tutte le lavorazioni
		cottura	6,60	5,14	
		disimpegno	3,67	3,14	
		bagno	6,22	4,63	
		camera 1	16,78	13,56	
		camera 2	16,68	13,51	
	sottotetto	scala da piano secondo a sottotetto	3,55	4,86	
		ripostiglio	12,22	7,22	
		lavanderia-wc	13,32	11,86	
		tavernetta	16,24	14,87	
		zone non abitabili sottotetto	27,84	20,85	
		<b>TOTALE</b>	<b>142,79</b>	<b>115,66</b>	

da cui discende una superficie commerciale netta pari a:

ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 69 part. 784 sub. 40	secondo	ingresso-soggiorno	19,67	1,00	19,67
		cottura	6,60	1,00	6,60
		disimpegno	3,67	1,00	3,67
		bagno	6,22	1,00	6,22
		camera 1	16,78	1,00	16,78
		camera 2	16,68	1,00	16,68
	sottotetto	scala da piano secondo a sottotetto	3,55	1,00	3,55
		ripostiglio	12,22	1,00	12,22
		lavanderia-wc	13,32	1,00	13,32
		tavernetta	16,24	1,00	16,24



	zone non abitabili sottotetto	27,84	0,25	6,96
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b>				<b>121,91</b>

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

$$\text{Valore finito: } 600 \text{ €/mq} * 121,91 \text{ mq} = \text{€ } 73.146,00$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	22%
Posizione dell'immobile nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	2%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	6%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù di passaggio a favore di proprietà confinanti)	0%
<b>Totale</b>	<b>30%</b>

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 30% pari ad € 21.943,80 determinano un valore di mercato pari a:

Valore commerciale	€ 73.146,00
Adeguamenti/riduzione %	- € 21.943,80
<b>Prezzo base netto per la vendita</b>	<b>€ 51.202,20</b>
<b>arrotondamento</b>	<b>- € 2,20</b>
<b>Prezzo base netto per la vendita finale</b>	<b>€ 51.200,00</b>

## 9) Formazione lotti

Come specificato al paragrafo 1, Data la consistenza dei beni immobili si ritiene opportuno creare più lotti di vendita come di seguito dettagliati:

ID LOTTO	ID IMMOBILE	RIF.TO CATASTALE	PREZZO BASE NETTO VENDITA
Lotto 1	Immobile 1	Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 23	€ 31.350,00
Lotto 2	Immobile 2 Immobile 10	Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 25 Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 26	€ 41.630,00
Lotto 3	Immobile 3 Immobile 11	Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 27 Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 28	€ 36.830,00
Lotto 4	Immobile 4 Immobile 9	Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 29 Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 24	€ 52.010,00
Lotto 5	Immobile 12 Immobile 7	Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 30 Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 39	€ 43.640,00
Lotto 6	Immobile 5 Immobile 8	Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 33 Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 41	€ 40.710,00



Lotto 7	Immobile 6 Immobile 14	Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 35 Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 38	€ 33.870,00
Lotto 8	Immobile 13 Immobile 15	Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 34 Catasto Fabbricati - Foglio 69 part. 784 sub. 40	€ 53.100,00

### 10) Stato di possesso degli immobili

I beni immobili ad uso residenziale oggetto di esecuzione sono tutti liberi (non essendo per altro ad oggi agibili stante lavori di ristrutturazione non completati), ad eccezione dell'immobile 9 (sub. 24 al piano terra) occupato dal titolare della società esecutata (si veda Allegato 1.3). Anche i beni immobili ad uso posto auto sono liberi.

### 11) Procedura espropriativa per pubblica utilità

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

### 12.1) Planimetria degli immobili

Si riportano all'Allegato 1.2 le planimetrie degli immobili e all'Allegato 2.1 le piante di rilievo.

### 12.2) Documentazione fotografica dell'immobile

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

### 13) Descrizione lotti di vendita

Unitamente al presente rapporto di stima sono depositate separate e succinte descrizioni dei 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.

### 14) 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.

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

Le Check List dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II c.p.c. è depositata in modalità telematica contestualmente al presente rapporto di stima.

Tanto doveva il sottoscritto per incarico conferitogli.

Vercelli, li 22.12.2023



Il perito  
Dott. Ing. Chiara Maffei