

GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI

- Ufficio in Via Sant'Antonio N.13 -

- Camagna Monferrato -

- Telefono 349-5206250 -

- Mail : geometradepiccoli@gmail.com -

- C.F. DPC NDR 73B13 B885D -

- P.IVA 01655790069 -

RELAZIONE PERITALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE 113 - 2024

TRIBUNALE DI VERCELLI

DOTT.SSA ANNALISA FANINI

XXX

CONTRO

YYY + ZZZ

UBICAZIONE

FRASSINELLO MONFERRATO

VIA CAVOUR N.3

DATA

10 GENNAIO 2025

ESPERTO DEL GIUDICE

GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI

Dati del procedimento

Ufficio Giudiziario	Tribunale di Vercelli
Giudice	Dott.ssa Annalisa Fanini
Ruolo generale	R.G.E. 113-2024
Tipo di procedimento	Processo di Esecuzione
Parti esegutate NON costituite	YYY ZZZ
Parte creditore procedente	XXX elezione del domicilio presso Avv. Vincenzo Fedele vincenzofedele@pec.giuffre.it
Custode Giudiziario	Avv. Luca Libra studiolegalelibra@pec.it

Capitolo	Pagina
Premessa	4
Quesiti	
1 <i>Verifiche preliminari</i>	4
2 <i>Individuazione del bene</i>	6
3 <i>Descrizione del bene</i>	9
4 <i>Epoca di costruzione</i>	11
5 <i>Regolarità edilizia</i>	11
6 <i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	14
7 <i>Aggiornamento catastale</i>	14
8 <i>Intestazione all'atto della notifica del pignoramento</i>	17
9 <i>Formalità e diritti</i>	17
10 <i>Valore del bene</i>	18
11 <i>Lottizzazione</i>	21
12 <i>Stato di occupazione e oneri</i>	21
13 <i>Procedure espropriative</i>	22
14 <i>Planimetria e documentazione fotografica</i>	22
15 <i>Descrizione succinta</i>	22
16 <i>Perizia criptata</i>	22
17 <i>Check list e foglio riassuntivo dati catastali</i>	22
Allegati	
A <i>Verbale di Giuramento</i>	
B <i>Check list e Foglio riassuntivo dati catastali</i>	
C <i>Certificati anagrafici e di residenza degli esecutati e residenti con atto di cambio di regime matrimoniale</i>	
D <i>Piante unità esegutate</i>	
E <i>Documentazione Edilizia – art.10 delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.</i>	
F <i>Certificato di destinazione urbanistica – C.D.U.</i>	
G <i>Estratto di Mappa, Elenco Subalterni, Elaborato Planimetrico Visure catastali e Planimetrie originarie</i>	
H <i>Estratto di Mappa, Elenco Subalterni, Elaborato Planimetrico Visure catastali e Planimetrie aggiornati</i>	
I <i>Documentazione ipotecaria e atto di acquisto</i>	
J <i>Contratti di locazione e simili</i>	
K <i>Documentazione fotografica</i>	
L <i>Descrizione succinta</i>	
M <i>Perizia criptata</i>	

Premessa

Il sottoscritto **Geometra Andrea De Piccoli**, nato a Casale Monferrato il 13-2-1973, c.f. DPCNDR73B13B885D con studio in Camagna Monferrato, Via Sant'Antonio n. 13, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Casale Monferrato e Circondario al n. 605, con verbale di giuramento del 20-8-2024 in via telematica viene nominato come E.d.G. nell'esecuzione immobiliare 113-2024 del Tribunale di Vercelli, il quale presta giuramento e riceve l'incarico di rispondere ai quesiti di rito come da Allegato A.

Il sottoscritto E.d.G.

premessato che:

- il sottoscritto e il custode hanno avuto pieno accesso ai beni del compendio in data **29-10-2024** dopo concessione ed organizzazione dell'accesso forzoso;
- ha effettuato le verifiche, richieste e controlli presso i competenti uffici;

tutto ciò premesso

l'E.d.G. può redigere la presente relazione.

Verifiche preliminari (vedasi anche Relazione del 28-11-2024)

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) di cui al successivo elenco) 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 e al G.E.;

I. alleggi 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

In riferimento all'art. 567 del c.p.c. comma 2 il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile, la quale risulta completa anche secondo la check list di cui all'Allegato B; è stata comunque reperita la documentazione catastale aggiornata unita all'Allegato pertinente, mentre nel compendio sono presenti terreni per cui si unisce all'Allegato apposito il certificato di destinazione urbanistica esteso anche agli immobili censiti al catasto fabbricati come meglio precisato nel quesito relativo.

La certificazione notarile per entrambi gli esecutati-proprietari risale sino ad un atto di acquisto derivativo almeno efficace dal 11-1-1980, trascritto il 29-1-1980, antecedente almeno venti anni la data di trascrizione del pignoramento avvenuta l'29-7-2024.

Il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, i quali dati comunque sono inseriti nella certificazione e riallegati alla presente.

Il creditore non ha depositato i certificati anagrafici che per cui si uniscono all'Allegato C:

- Certificato di Residenza attuale e storico degli esecutati;
- Certificato di Stato Civile;
- Certificato di Matrimonio degli esecutati con annotazioni (esecutati coniugati in regime di comunione dei beni e successivamente in separazione dei beni come da atto Notaio Giorgio Baralis di Casale Monferrato unito all'Allegato C, atto che l'E.d.G. ha provveduto ad introdurre in banca dati catastale a mezzo apposita voltura; i coniugi risultano al momento di stato civile coniugati ma con sentenza di separazione omologata dall'ex Tribunale di Casale Monferrato il 27-1-2012; il pignoramento è stato notificato ad entrambi i coniugi).

In merito ai certificati di residenza di eventuali occupanti il Comune di Frassinello Monferrato (Allegato C) dichiara che non vi sono residenti.

Risposta ai quesiti ed attività dell'Esperto del Giudice

2) L'EdG provveda 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;

Preliminarmente si specifica che il compendio in origine era formato anche dal mappale 275 (che per mera elencazione viene riportato nella sottostante situazione ante aggiornamenti catastali); in seguito alle verifiche preliminari eseguite dall'E.d.G. (verifiche inserite in apposito elaborato del 28-11-2024), all'udienza del 27-12-2024, alla rinuncia parziale del creditore procedente su tale mappale in data 2-1-2025, con successiva ordinanza del 3-1-2025 la G.E. estingueva la procedura limitatamente all'immobile di cui sopra.

In merito alla identificazione catastale per cui si indica che gli immobili oggetto della procedura erano identificati fino al 9-1-2025 come segue:

Al Catasto Terreni:

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale Euro	Reddito Agrario Euro	Intestazione
Terreni	Frassinello Monferrato	8	273	-	-	Vigneto	1	740	8,60	4,78	YYY + ZZZ
Terreni	Frassinello Monferrato	8	275	-	-	Vigneto	1	21	0,24	0,14	YYY + ZZZ

Al Catasto Fabbricati:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Frassinello Monferrato	8	276	2	-	A/4	2	5,0	183,34	Via Cavour n. 3 Piano S2-S1-T-1	YYY + ZZZ
Fabbricati	Frassinello Monferrato	8	276	3	-	C/6	2	24	45,86	Via Cavour n. 3 Piano T	YYY + ZZZ

Erano inoltre presenti i beni comuni non censibili come segue:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Frassinello Monferrato	8	276	1	-	-	-	-	-	Via Cavour n.3 Piano T	Bene comune non censibile a tutte le unità del compendio

In seguito ai sopralluoghi si è provveduto all'aggiornamento catastale generalizzato del compendio mediante presentazione di voltura per passaggio dal regime di comunione a quello di separazione dei beni, fusione di tutte le particelle e aggiornamento delle sagome dei fabbricati, e per cui dal 10-1-2025 gli immobili sono così definiti:

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Frassinello Monferrato	8	276	4	-	A/3	U	5,5	224,40	Via Cavour n. 3 Piano S1-T-1-2-3	YYY + ZZZ
Fabbricati	Frassinello Monferrato	8	276	5	-	C/6	2	35	66,88	Via Cavour n. 3 Piano T	YYY + ZZZ

Per procedura catastale (vedasi circolare 2/E-2016 dell’Agenzia delle Entrate¹) non vi sono ad oggi censiti beni comuni non censibili in quanto le aree scoperte sono ricomprese nell’unità abitativa. Dopo il sopracitato aggiornamento catastale i beni così identificati corrispondono esattamente ai beni oggetto di pignoramento di cui alla:

- Nota del 29-7-2024, reg. gen. 3860, reg. part. 3265 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 8-7-2024, Rep. 1710.

Confini Lotto Unico:

- nord: affaccio diretto su attività agricola censita sul foglio 9;
- est: in aderenza e distacco su fabbricati e corti censiti ai mappali 644 e 643;
- sud: su Via Cavour;
- ovest: in aderenza e distacco su abitazioni e corti censiti al mappale 715 nonché sedime pubblico.

Si precisa che il confine nord del lotto, stante la vegetazione cresciuta durante il periodo di abbandono da parte degli esecutati non consente al momento una verifica puntuale del suo andamento; opportuno quindi il suo riconfinamento.

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

In seguito ai sopralluoghi eseguiti si provvede alla descrizione dell’immobile in preciso raffronto con la Tavola grafica all’ Allegato D:

¹ 3.3.1. Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC): In una particella ove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a cantine e autorimesse, l’eventuale area di corte va individuata, di norma, come area esclusiva dell’abitazione e, conseguentemente, considerata ai fini del classamento e della determinazione superficie catastale della suddetta unità abitativa. Nel caso sopra prospettato, è da ritenersi, pertanto, impropria l’iscrizione di tale area di corte nell’ambito dei BCNC.

Comune	Frassinello Monferrato
Località e numero civico:	Via Cavour n. 3
Scala ed Interno:	-
Piano:	Seminterrato – Terreno – Primo – Secondo - Terzo
Caratteristiche esterne e strutturali:	<p>Unità immobiliari poste nel nucleo storico abitativo di Frassinello Monferrato², in lotto autonomo composto da area scoperta a verde e n. 2 fabbricati, con accesso pedonale e carraio dalla via pubblica, strutturato come segue:</p> <p>Abitazione su 4 piani fuori terra e piano seminterrato; struttura portante verticale in muratura e/o pietra, tamponamenti esterni in muratura e pietra a vista con piccola superficie intonacata, solai interni per la maggioranza presumibilmente in laterocemento e/o metallo e laterizio pavimentati, intonacati e tinteggiati inferiormente, tetto in legno con elementi di copertura in laterizio.</p> <p>Le condizioni generali del fabbricato appaiono decorose mentre la copertura necessita pressochè di rifacimento totale.</p> <p>Autorimessa e Porticato in unico piano fuori terra con struttura il legno e muratura intonacata, copertura in legno, lastra in materiale che potrebbe contenere amianto (da verificarsi tramite analisi specifiche) e laterizi superiori; pavimentazione in battuto di cls.</p> <p>Le condizioni generali del fabbricato sono buone senza necessità di interventi.</p> <p>Area scoperta invasa dalla vegetazione da cui si evince una prima parte posta allo stesso piano dell'ingresso da via pubblica e una seconda parte accessibile dal piano seminterrato; le parti sono divise e non direttamente comunicanti per la presenza di muro di sostegno della parte più elevata.</p>
Caratteristiche interne:	<p>Alle unità si accede da Via Cavour.</p> <p>Abitazione:</p> <p>Pavimentazione in ceramica e cotto, finitura delle pareti prevalentemente ad intonaco tinteggiato con porzioni di rivestimento in piastrelle in ceramica in bagni e cucine, portoncino di ingresso di tipo blindato, serramenti in legno e vetri, persiane in legno, impianti tecnologici in condizioni necessitanti di</p>

² Fraxonellus (attestato nel 1116); Frasinellus (documentato nel 1262 e in seguito molto frequente, sebbene con alcune varianti); Fraxinel (anno 1300); Fraxinello (nel 1348) [Gasca Queirazza 1997, p. 286]; Frassinello di Olivola [Olivieri 1965, p. 165; Sergi 1986, p. 466]; "Fraxinellum", "Fraxinetellum" [Casalis 1840, p. 876]; Frassinello Monferrato dal 1863 [Ministero 1889, p. 4]; Frassinello-Olivola [Istituto Centrale 1930, p. 4].

manutenzione anche straordinaria con impianti autonomi di climatizzazione invernale e produzione ACS (boiler) ormai obsoleti; le condizioni di intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura sono per la maggior parte appena sufficienti, con tinteggiature da rieseguire.

Autorimessa e Porticato:

Pavimentazione in battuto di cls, finitura delle pareti a intonaco non tinteggiato, serramenti in metallo e vetri, impianti elettrico minimale in condizioni necessitanti di manutenzione solo ordinaria; le condizioni di intonaci e pavimenti sono per la maggior parte sufficienti.

Superficie calpestabile

153,27 mq

Pertinenze:

Corti esclusive: mq 1110 circa.

Balconi esclusivi: mq 6,15

Millesimi di parti comuni:

I beni eseguiti non sono ricompresi ai sensi dell'art. 1117 c.c. in fabbricato in condominio.

Caratteristiche della zona

L'unità si trova nel comune di Frassinello Monferrato, borgo che si trova a pochi chilometri dalla direttrice Casale Monferrato – Alessandria via Vignale Monferrato, nel pieno del Monferrato Casalese.

Il comune gode di bassa vitalità, con tutte le attività e i servizi tipici di un borgo di provincia con presenza di piccolo emporio, ristorante-pub e farmacia.

Tutti i servizi principali sono raggiungibili con qualsiasi mezzo, anche con breve tragitto a piedi, mentre per gli altri servizi essenziali i comuni di riferimento sono Casale Monferrato, Fubine Monferrato e Alessandria.

Non sono note in vicinanza attività particolarmente rumorose e/o industriali inquinanti.

Attestato di Prestazione

Effettuati i necessari controlli in data della presente presso il SIPEE le unità non sono dotate di attestato.

Energetica

Casistica di cui all'art. 10

L'unità oggetto di procedura è a carattere abitativo; il cedente è persona privata per cui l'atto è esente IVA e soggetto ad imposta di registro.

D.P.R. 633/1972

La fine lavori non è determinabile in quanto le opere edilizie previste dal titolo rilasciato nel 1974 non sono state realizzate ed il primo censimento è del 1993; il fabbricato abitativo comunque è presente nel foglio originale catastale redatto all'inizio del secolo scorso.

4) l'EdG provveda 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;

La costruzione abitativa risale all'inizio del secolo scorso mentre il fabbricato ad uso autorimessa-porticato non risulta autorizzato ma censito nel 1993.

Non è stata reperita presso gli archivi edilizi comunali la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

5) L'EdG provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Effettuata l'opportuna richiesta il 22-10-2024 l'E.d.G si è recato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia reperendo la sola Licenza Edilizia n. 17 del 5-12-1974, titolo che si unisce l'All. E.

Dal confronto con le tavole allegate al titolo e lo stato dei luoghi si evince quanto segue:

Fabbricato abitativo:

Il titolo citato prevedeva un ampliamento del fabbricato per ricavarne un bagno e un balcone in fregio al prospetto nord, titolo che sostanzialmente non ha avuto seguito e le opere edilizie in progetto non sono state pressoché eseguite; valutando lo stato rappresentato del volume ora rimasto in loco (piano seminterrato, terreno e primo, esclusi i piani secondo e terzo) si notano sia difformità interne per diversa distribuzione degli spazi che prospettiche; inoltre non risulta rispettato il rapporto aero-illuminante della camera al piano primo di cui al Decreto Ministero della Sanità del 5-7-1975 per effetto della realizzazione del bagno; è necessario, per esempio, l'eliminazione del bagno al piano primo con chiusura della sua apertura al fine di riportarlo alla rappresentazione di cui alla L.E. 17-1974.

Fabbricato uso autorimessa-porticato:

Il titolo citato non rappresenta nella planimetria generale questo fabbricato che risulta per cui totalmente non licenziato; ai sensi del P.R.G.C. vigente il lotto si trova in area A3 e per cui vigono le norme di cui all'Art. 10 per le Zone A2 e A3 (vedasi Allegato E).

Il blocco autorimessa+porticato è di superficie utile netta di mq 35.44, superiore al massimo consentito per la zona A3 pari alla superficie utile netta + 30% (ossia nel nostro in parola le superfici nette di tutti i locali esclusi sottotetto e cantina di cui agli artt. 18 e 19 del Regolamento edilizio, pari a mq 68.07 che consente un ampliamento massimo della superficie utile di mq 68.07 x 0.30 = mq 20.42); per cui il porticato va demolito mentre l'autorimessa, sfruttando la possibilità del P.R.G.C. di realizzare bassi fabbricati (vedasi allegato) va lievemente ridotta di superficie utile netta mediante ad esempio posa di pannello in cartongesso su qualunque lato si voglia installarlo; le altezze rispettano quanto richiesto dal P.R.G.C..

In calce per cui i costi delle regolarizzazioni:

ABITAZIONE	
Oggetto – S.C.I.A.	Importo - Euro
- Sanzioni amministrative - Art. 37, DPR 380-2001 e s.m.i. ³ <i>(Valore minimo)</i>	1.032,00
- Tributi e diritti di segreteria con bolli	65,00
- Pratica comunale comprensiva di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni secondarie non di tipologia strutturale ed impiantistica): Onorario + Cassa Professionale + IVA	3843,00

Totale arrotondato	5.000,00

AUTORIMESSA E PORTICATO	
Oggetto – Permesso di Costruire	Importo - Euro

³ **Art. 37 (L) - Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività**

1. La realizzazione di interventi edilizi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2, in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività comporta la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032 euro. 2. Quando le opere realizzate in assenza di segnalazione certificata di inizio attività consistono in interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lettera c) dell'articolo 3, eseguiti su immobili comunque vincolati in base a leggi statali e regionali, nonché dalle altre norme urbanistiche vigenti, l'autorità competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, può ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro. 3. Qualora gli interventi di cui al comma 2 sono eseguiti su immobili, anche non vincolati, compresi nelle zone indicate nella lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede al Ministero per i beni e le attività culturali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al comma 1. Se il parere non viene reso entro sessanta giorni dalla richiesta, il dirigente o il responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. In tali casi non trova applicazione la sanzione pecuniaria da 516 a 10.329 euro di cui al comma 2. 4. (comma abrogato dal decreto-legge n. 69 del 2024, convertito dalla legge n. 105 del 2024) 5. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 23, comma 6, la segnalazione certificata di inizio di attività spontaneamente effettuata quando l'intervento è in corso di esecuzione, comporta il pagamento, a titolo di sanzione, della somma di 516 euro. 6. La mancata segnalazione certificata di inizio dell'attività non comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'articolo 44. Resta comunque salva, ove ne ricorrano i presupposti in relazione all'intervento realizzato, l'applicazione delle sanzioni di cui agli articoli 31, 33, 34, 35 e 44 e dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 36-bis.

- Sanzioni amministrative - Art. 36, DPR 380-2001 e s.m.i. ⁴	
Oneri di Urbanizzazione = 4,88 euro/mc = 28,24 x h (2,35+3,00)/2 x 4,88	368,45
Costo di Costruzione = 2 x 5% Costo di Costruzione stimato in euro 500/mq = 2 x 0,05 x 500 x 28,24	1.412,00
- Tributi e diritti di segreteria con bolli	100,00
- Pratica comunale comprensiva di elaborati tecnici (Domande - Relazioni - Tavole Grafiche - Relazioni secondarie anche di tipologia strutturale ed impiantistica): Onorario + Cassa Professionale + IVA	12.810,00
- Demolizione di porticato e opere all'autorimessa	500,00
Totale arrotondato	15.000,00

Si precisa che le sanatorie saranno soggette ad eventuali prescrizioni del Comune di Frassinello Monferrato nonché a quelle della Commissione Locale del Paesaggio che potrebbero anche non ritenere idonea l'opera oggetto di richiesta.

Si precisa inoltre che l'attuale irrogazione della sanzione correlata alla SCIA si basa sull'aumento del valore venale richiesto dal Comune all'Agenzia delle Entrate e non vi sono al momento indicazioni in merito stante l'introduzione recente della norma relativa.

Per quanto sopraesposto l'unità oggetto di esecuzione non rientra nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge n. 47-1985 ma rientra nelle condizioni del DPR 380-2001, art. 46, comma 5 per le parti sanabili.

6) L'EdG provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

La procedura ha colpito terreni che ora sono stati fusi nell'unica particella facente parte del compendio ma comunque si allega Certificato di Destinazione Urbanistica (vedasi Alleato F).

7) L'EdG provveda ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta

⁴ Art. 36 (L) - Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa e comunque fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 1), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024). 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. (comma così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera g), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024). 3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

In merito alla identificazione catastale si indica che gli immobili oggetto della procedura erano identificati fino al 9-1-2025 come segue (Allegato G):

Al Catasto Terreni:

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale Euro	Reddito Agrario Euro	Intestazione
Terreni	Frassinello Monferrato	8	273	-	-	Vigneto	1	740	8,60	4,78	YYY + ZZZ

Al Catasto Fabbricati:

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Frassinello Monferrato	8	276	2	-	A/4	2	5,0	183,34	Via Cavour n. 3 Piano S2-S1-T-1	YYY + ZZZ
Fabbricati	Frassinello Monferrato	8	276	3	-	C/6	2	24	45,86	Via Cavour n. 3 Piano T	YYY + ZZZ

Erano inoltre presenti i beni comuni non censibili come segue:

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Frassinello Monferrato	8	276	1	-	-	-	-	-	Via Cavour n.3 Piano T	- Bene comune non censibile a tutte le unità del compendio

In seguito ai sopralluoghi si è provveduto all'aggiornamento catastale generalizzato del compendio e per cui dal 10-1-2025 gli immobili sono così definiti (Allegato H):

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Frassinello Monferrato	8	276	4	-	A/3	U	5,5	224,40	Via Cavour n. 3 Piano S1-T-1-2-3	YYY + ZZZ
Fabbricati	Frassinello Monferrato	8	276	5	-	C/6	2	35	66,88	Via Cavour n. 3 Piano T	YYY + ZZZ

I beni non hanno diritti secondo l'art. 1117 c.c. e corrispondono esattamente ai beni oggetto di pignoramento di cui ad esclusione del mappale 275 come da nota iniziale:

- Nota del 29-7-2024, reg. gen. 3860, reg. part. 3265 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 8-7-2024, Rep. 1710

8) L'EdG provveda 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;

All'atto della notifica del pignoramento (21/25-6-2024), gli esecutati erano proprietari di tutti i beni in oggetto per intero in regime di separazione dei beni.

I beni non sono comodamente divisibili e debbono formare lotto unico per la stretta correlazione tra abitazione e pertinenze esclusive.

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

In merito alla situazione ipotecaria si espone la seguente ricostruzione analitica (vedasi Allegato I):

Numero	Data della Nota	N. Registro Generale	N. Registro Particolare	Tipologia atto	Notaio o Tribunale o De cuius	Sede	Data atto o data di morte	Repertorio / Raccolta	Note
1	29-1-1980	492	400	Atto Pubblico	Notaio Rodolfo Krieg	Vercelli	11-1-1980	9495	Atto di acquisto di quote da parte di VVV e TTT dell'intero compendio all'epoca censito solo al catasto terreni
2	10-6-2005	3483	2229	Atto Pubblico	Notaio Giorgio Baralis	Casale Monferrato	30-5-2005	63258/11873	Atto di acquisto da VVV e TTT da parte degli esecutati
3	10-6-2005	3484	751	Atto Pubblico	Notaio Giorgio Baralis	Casale Monferrato	30-5-2005	63259/11874	Ipoteca volontaria relativa all'intero compendio – Euro 200.000,00
4	-	-	-	Atto Pubblico	Notaio Giorgio Baralis	Casale Monferrato	24-3-2010	67652/14765	Convenzione matrimoniale di scelta di regime patrimoniale della separazione dei beni.
5	29-7-2024	3860	3265	Atto Esecutivo o Cautelare	Tribunale	Vercelli	8-7-2024	1710	-

Si precisa che:

Gli atti di cui ai punti 2 e 4 sono in allegato alla presente e si intendono qui totalmente e fedelmente riportati.

Le unità oggetto non sono ricomprese in fabbricato di tipo condominiale di cui al Titolo VII - Capo II del c.c..

Le formalità 3 e 5 saranno cancellate; tutte le altre formalità derivanti da atti escluse ipoteche sono opponibili all'acquirente.

In merito alla sussistenza di oneri, pesi e vincoli, non ve ne sono evidenziati.

10) L'EdG provveda 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;

Il valore dell'immobile è stato desunto tramite il metodo di confronto del mercato.

La rilevazione del mercato ha preso in considerazione:

- Trascrizioni di atti dal 1-1-2022 all'attualità di atti stipulati;
- Offerte di mercato gennaio 2025;

Analisi del mercato di cessione degli immobili

Il mercato delle compravendite di Frassinello Monferrato ha registrato ben 17 trasferimenti di fabbricati dal 1-1-2022 a oggi ma si tratta per lo più di fabbricati o in pieno centro storico e con assente o modestissima superficie scoperta esclusiva o fabbricati di notevole superficie o totalmente fatiscenti, molto distanti per conformazione e superficie dal nostro in parola; la media, comunque, dei prezzi di vendita di questi immobili si assesta sui 40.000,00 euro.

Le offerte di mercato di fabbricati simili che si sono riscontrati si riportano nella seguente tabella:

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Superficie	Prezzo di Vendita €/mq
1-Offerta	12-1-2025	Residenziale	188	367
2-Offerta	12-1-2025	Residenziale	70	257
3-Offerta	12-1-2025	Residenziale	150	260

Calcolo superficie utile:

Il compendio è formato dai seguenti locali:

Lotto Unico

Definizione	Superficie - mq
Cantina	25,63
Ingresso	1,67
Soggiorno-Cucina	21,23
Camera 1	18,91

Bagno 1	3,00
Balcone	6,15
Camera 2	19,23
Bagno 2	4,03
Sottotetto	24,13
Porticato	10,10
Autorimessa	25,34
Totale	159,42

Calcolo superficie commerciale:

Il compendio è formato dalle seguenti superfici omogenee:

Tabella consistenze virtualizzata						
Livello di piano	Destinazione d'uso/utilizzo	Superficie lorda mq	Criteri di ragguaglio		coefficiente di virtualizzazione (%)	Superficie virtualizzata netta mq
			Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia			
			Caratteristiche della destinazione/tipologia	Fonte		
Lotto Unico						
T-1-2	Locali ordinari	143	Destinazione d'uso principale	D.P.R. 138-1998	1,00	143
S1-3	Cantina-Sottotetto	77	Accessori diretti	D.P.R. 138-1998	0,50	38
I	Balconi	6	Pertinenza scoperta	D.P.R. 138-1998	0,30	2
T	Porticato	10	Pertinenza non comunicante	D.P.R. 138-1998	0,15	2
T	Corte	1110	Pertinenza scoperta	D.P.R. 138-1998	0,01/0,02	34
Totale	Globale Arrotondamento					219

Omogeneizzazione del valore:

I valori esposti nelle compravendite sono sostanzialmente coerenti reciprocamente e attestano un valore medio di euro 260/mq, considerando che i beni 2 e 3 sono i più simili al compendio e che il bene n. 2 si pone nella stessa Via Cavour a circa 100 m dai beni eseguiti.

Valutazione finale

Effettuata l'analisi di mercato delle compravendite e delle offerte di mercato della zona valutata, riconsiderato il compendio sulla base delle condizioni di manutenzione e di finitura, risulta:

Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore mq	Importi euro arrotondato
Lotto Unico	219	260,00	56.940,00

Valutazione alternative - Valutazione del compenso in caso di assenza di ogni peso e vincolo:

Descrizione	Valore lordo	Nota	Importo detrazione	Importi euro
1) Detrazione per regolarizzazione edilizia	56.940,00	Vedasi quesito 5	20.000,00	36.940,00
2) Detrazione per sottrazione dalla superficie commerciali dei fabbricati non sanabili	56.940,00	Vedasi quesito n. 5 Porticato: Sup. commerciale 2.00 mq x 260	520,00	56.420,00
3) Aumento del valore per stato e manutenzione ottimale	56.940,00	Le manutenzioni edili ed impiantistiche incidono per circa euro 500,00/mq per cui: mq 219 x euro 500,00/mq	109.500,00	166.440,00
4) Possesso	56.940,00	Per intero degli esecutati		56.940,00
5) Detrazione per vincoli non eliminabili	56.940,00	Non applicabile	-	56.940,00
6) Detrazione per spese condominiali insolute	56.940,00	Non applicabile	-	56.940,00

Prezzo

Ricordando che prezzo e valore sono due concetti differenti (*il prezzo è ciò che pago ed il valore ciò che ottengo*) e lasciando alla procedura le opportune valutazioni sul prezzo a base d'asta, soprattutto in riferimento alla tabella ultima sopraesposta esso si pone arrotondato a euro 36.500,00.

11) L'EdG provveda 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;

La natura di semplice lotto indipendente con abitazione, pertinenza e area scoperta non consente la formazione di lotti.

12) L'EdG provveda 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;

Effettuate l'opportuna richiesta all'AE di Vercelli (Allegato J), i beni oggetto della procedura sono nel pieno possesso degli esecutati e non vi sono contratti di godimento in essere.

Le unità non sono gravate da censo, livello e usi civici.

In particolare, all'eventuale esistenza di usi civici non ne sono stati evidenziati benchè siano presenti nel Comune di Frassinello Monferrato⁵ (fonte Regione Piemonte – Ufficio Usi Civici) al foglio 2, mappale 18, al foglio 4, mappale 63, al foglio 8, mappali 225 e 336.

13) L'EdG provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Consultato l'Ufficio tecnico comunale, l'immobile non è soggetto ad espropri.

14) L'EdG provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

L'Allegato D contiene la planimetria dell'immobile mentre l'Allegato K la documentazione fotografica.

⁵ Pressoché assenti tra tardo medioevo ed età moderna e considerate del tutto assenti, da parte degli amministratori statali, a partire dalla metà del Settecento. Nel 1990 il territorio gravato da usi civici è calcolato in ha. 0,86 ca. da parte del comune e in ha. 0,26 ca. da parte del Commissariato Usi Civici [A.S.T., Sezioni Riunite, II Archiviazione, Capo 26, Mazzo 13, *Convocati delle città e comunità della Provincia di Casale, in risposta alla circolare del Signor Intendente Generale, in data delli 10 dicembre 1781*, cc. 123r-v, 130r-v; 124r-129r; 18, *Memorie del Basso Monferrato* (s. d., ma 1784/1789); I archiviazione, Provincia di Casale, Mazzo 2, fasc. 4, *Monferrato. Ricavo de' redditi di quelle comunità, misura de' territorj e de' beni antichi e moderni e notizie diverse* (s. d., ma 1760/1769); C.U.C.].

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

L'Allegato L contiene quanto richiesto dalla procedura.

16) L'EdG provveda 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;

L'Allegato M contiene quanto richiesto dalla procedura.

16) L'EdG provveda ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

L'Allegato B prevede la check list ed il foglio riassuntivo.

Queste sono le notizie che ho raccolto e le conclusioni a cui sono giunto in evasione del mandato ricevuto.

Resto a Vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti e ulteriori integrazioni.

La presente è composta da 22 pagine e 13 allegati.

Camagna Monferrato, 10-1-2025

Il Tecnico


