

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI.



* * * * *



Vercelli, li 12 dicembre 2024

IL C.T.U.

BIANCO dott. GIOVANNI

- architetto -



ARCHITETTO
GIOVANNI
BIANCO
N. 91
Sez. A/e
PROVINCIA DI VERCELLI



TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 120/2024

PROMOSSA DA

e per essa della sua mandataria :

CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL

COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
NUMERO DI REPERTORIO 1750 DEL 12.07.2024,
TRASCritto ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE,
UFFICIO PROVINCIALE DI VERCELLI – TERRITORIO –
SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE AI NN. 7565/6076,

CONTRO

G.E.: dott. Edoardo GASPARI

C.T.U.: ARCH. GIOVANNI BIANCO

CONSISTENZE IMMOBILIARI UBICATE IN
VIA GIUSEPPE GARIBALDI N. 20,
FRAZIONE SAN GENUARIO, COMUNE DI CRESCENTINO (VC).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data : 18 novembre 2024

* STUDIO TECNICO *

BIANCO dott. **GIOVANNI** - architetto -

Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori
della Provincia di Vercelli al n. 91 Sez. A/a

via Fratelli Ponti n. 5 - 13100 VERCELLI -
Telefono: 0161.257724 - Cell. : 337.231593
Indirizzo e-mail: archgiovannibianco@gmail.com - - PEC : giovanni.bianco3@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
Codice Fiscale: BNC GNN 50A21 D187X - Partita I.V.A. : 00308320027

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

* * * * *

PREMESSA.

Il sottoscritto **Bianco** dott. **Giovanni**, architetto, regolarmente iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Vercelli al n. 91 Sez. A/a, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vercelli al Numero 56, dal 16 Febbraio 1978, con studio in Vercelli, via Fratelli Ponti n. 5, numero telefonico: 0161.257724, cellulare: 337.231593, indirizzo e-mail: archgiovannibianco@gmail.com, PEC : giovanni.bianco3@archiworldpec.it, Codice Fiscale: BNC GNN 50A21 D187X, numero partita I.V.A.: 00308320027, a seguito del Decreto di Fissazione di Udienza in data 10.09.2024 a firma del G.E. dott. Edoardo Gaspari nel quale veniva nominato esperto estimatore, trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione di incarico e giuramento in data 18.09.2024.

Il sottoscritto riceveva il seguente mandato :

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo check list dei principali controlli effettuati e segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inadeguati; 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 stimatore 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 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 giudice dell'esecuzione;
 - I. alleghi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;
- compiuto questo preliminare controllo,

INCARICA

altresi

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 del D.P.R. n. 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 il 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verificati 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, verificati, 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 legge 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. 1249/1939, 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;
- 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 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;
 - 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - 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 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.

- 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;*
- 17) *In base all'art. 1 commi 376 – 379 l. 178/2020, se si tratta di immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, il creditore procedente deve, a pena di nullità della procedura, dare previa formale comunicazione dell'avvio della procedura esecutiva agli uffici competenti del comune del luogo dove sono situati gli immobili pignorati e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. I custodi e i CTU avranno cura di accertare se gli immobili pignorati rivestano la qualifica suddetta.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, dopo aver esaminato la documentazione a disposizione, iniziava le operazioni peritali alla presenza del Custode nominato, avvocatessa Francesca Pellati, recandosi, previa comunicazione al soggetto esecutato, presso gli immobili oggetto di esecuzione :

- * il giorno 02.10.2024 alle ore 9.30 circa con un primo accesso con sospensione delle operazioni, non essendosi presentato l'esecutato ;
- * il giorno 07.10.2024 alle ore 14.15 circa , a seguito di un secondo avviso, alla presenza del signor ██████████, esecutato, e della moglie ██████████.

Nei giorni dei sopralluoghi il sottoscritto esaminava lo stato dei luoghi e realizzava un'adeguata documentazione fotografica.

I Verbali di accesso redatti dal Custode nominato vengono allegati alla presente (**Allegato "8"**).

In date successive al sopralluogo il sottoscritto effettuava richieste ai competenti Uffici comunali per disporre della documentazione necessaria ad addivenire al mandato.

L'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Crescentino rilasciavano i documenti richiesti, allegati alla presente Relazione.

In ossequio all'incarico ricevuto ed accettato, il sottoscritto C.T.U. si è messo in grado di relazionare quanto segue, articolando i vari punti in attinenza al suddetto mandato così come conferito.

In risposta al punto 1) - OPERAZIONI PRELIMINARI.

Dalla verifica preliminare è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. , depositata dal creditore procedente, risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva recante data 26.08.2024 a firma del notaio Vincenzo CALDERINI di Maddaloni (CE). Tale certificazione risale fino all'atto di compravendita ricevuto dal notaio Luigi Vercellotti in data 23/07/2002, repertorio n. 65265, e copre il ventennio antecedente ; inoltre, i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono riportati correttamente su detta certificazione.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato; pertanto, il sottoscritto, in data 23.09.2024, ha provveduto a farne richiesta tramite PEC all'Ufficio Anagrafe del Comune di Crescentino unitamente al Certificato storico di residenza. Poiché l'esecutato risultava coniugato, il sottoscritto ha richiesto il Certificato di Matrimonio da cui si evince il regime della separazione dei beni. I documenti sono stati reperiti via PEC in date diverse dall'Ufficio competente del Comune di Crescentino ed allegati alla presente (**Allegato "8"**).

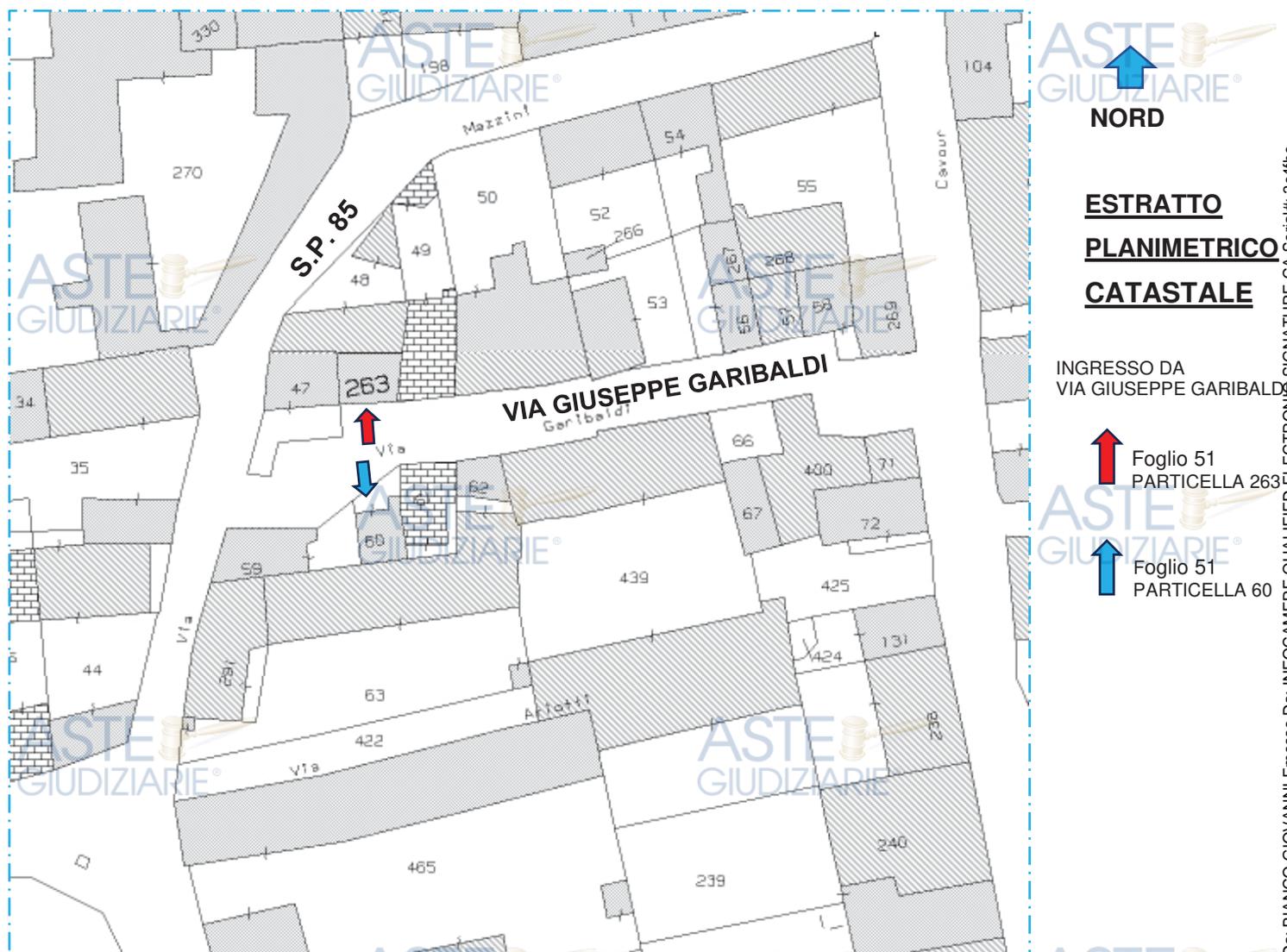
Il sottoscritto ha predisposto la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. di concerto con il Custode giudiziario (**Allegato "6"**).

Infine, è stato predisposto un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (**Allegato "7"**).

In risposta al punto 2).

Le consistenze immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate in Frazione San Genuario, via Giuseppe Garibaldi n. 20, nel Comune di Crescentino, in Provincia di Vercelli.

La localizzazione dei beni risulta dall'estratto catastale (fuori scala) di seguito riportato.





COMUNE DI CRESCENTINO
FRAZIONE SAN GENUARIO

● **PARTICELLA 263**
DEL FOGLIO 51
CATEGORIA A/4

● **PARTICELLA 60**
DEL FOGLIO 51
CATEGORIA C/7



VISTA SATELLITARE

Le unità immobiliari hanno le seguenti coerenze :

ABITAZIONE - Foglio 51, Particella 263

- * a nord : Foglio 51, Particella 48 - altra proprietà ;
- * a sud : Via Giuseppe Garibaldi ;
- * a ovest : Foglio 51, Particella 47 - altra proprietà ;
- * a est : Foglio 51, Particella 49 - altra proprietà ;

LOCALE PERTINENTE - Foglio 51, Particella 60

- * a nord : Via Giuseppe Garibaldi ;
- * a sud : Foglio 51, Particella 63 - altra proprietà ;
- * a ovest : Foglio 51, Particella 59 - altra proprietà ;
- * a est : Foglio 51, Particella 61 - altra proprietà ;

Alla data di pignoramento la Proprietà esecutata è identificata catastalmente come segue:

IMMOBILE 1 - CATEGORIA A/4

CATASTO FABBRICATI

Dati identificativi:

Comune di CRESCENTINO (D154) (VC)

Foglio 51 Particella 263

Partita: 1001499

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CRESCENTINO (D154) (VC)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foglio 51 Particella 263

FRAZIONAMENTO del 22/12/1987 in atti dal 09/04/1990 (n. 12439/1987)

Indirizzo:

VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 20 Piano T – 1

FRAZIONAMENTO del 22/12/1987 in atti dal 09/04/1990 (n. 12439/1987)

Dati di classamento:

Rendita: Euro 94,36

Rendita: Lire 182.700

Zona censuaria 2,

Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani

FRAZIONAMENTO del 22/12/1987 in atti dal 09/04/1990 (n. 12439/1987)

Dati di superficie:

Totale: 82 m²

Totale escluse aree scoperte : 78 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/02/1988, prot. n. 744000

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED]

nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 23/07/2002 Pubblico ufficiale VERCELLOTTI LUIGI Sede SANTHIA' (VC)

Repertorio n. 65265 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5623.1/2002 Reparto PI di VERCELLI in atti dal 12/08/2002.

CATASTO TERRENI

Dati identificativi:

Comune di CRESCENTINO (D154) (VC)

Foglio 51 Particella 263

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di CRESCENTINO (D154) (VC)

Foglio 51 Particella 263

Ultimo atto di aggiornamento : Impianto meccanografico del 02/02/1976

Dati di classamento:

Particella con destinazione : ENTE URBANO

Superficie : 40 m²

IMMOBILE 2 - CATEGORIA C/7

CATASTO FABBRICATI

Dati identificativi:

Comune di CRESCENTINO (D154) (VC)

Foglio 51 Particella 60

Partita: 1001499

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CRESCENTINO (D154) (VC)

Foglio 51 Particella 60

FRAZIONAMENTO del 22/12/1987 in atti dal 09/04/1990 (n. 12439/1987)

Indirizzo:

VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 20 Piano T

FRAZIONAMENTO del 22/12/1987 in atti dal 09/04/1990 (n. 12439/1987)

Dati di classamento:

Rendita: Euro 10,41

Rendita: Lire 20.160

Zona censuaria 2,

Categoria C/7, Classe U, Consistenza 28 m²

FRAZIONAMENTO del 22/12/1987 in atti dal 09/04/1990 (n. 12439/1987)

Dati di superficie:

Totale: 33 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/02/1988, prot. n. 744000

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED]

nato a [REDACTED]

il [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 23/07/2002 Pubblico ufficiale VERCELLOTTI LUIGI Sede SANTHIA' (VC)

Repertorio n. 65265 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 5623.1/2002 Reparto PI di

VERCELLI in atti dal 12/08/2002.

CATASTO TERRENI

Dati identificativi:

Comune di CRESCENTINO (D154) (VC)

Foglio 51 Particella 60

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di CRESCENTINO (D154) (VC)

Foglio 51 Particella 60

Impianto meccanografico del 02/02/1976

Ultimo atto di aggiornamento : VARIAZIONE D'UFFICIO del 16/12/1987 in atti dal 07/05/1988 (n. 161287)

Dati di classamento:

Particella con destinazione : ENTE URBANO

Superficie : 39 m²

La documentazione catastale completa è inserita nell' **Allegato "1"** che accompagna la presente Relazione.

Il sottoscritto non reputa opportuna la formazione di più lotti per la vendita delle consistenze immobiliari oggetto di pignoramento, poiché ritiene fondamentale che l'abitazione possa disporre di un locale pertinente a pochi metri di distanza, separato solo da via Giuseppe Garibaldi, costituendo una disponibilità immobiliare che contribuisce a valorizzare la costruzione residenziale.

In risposta al punto 3).

I beni immobili pignorati sono posti in Comune di Crescentino (VC), Frazione San Genuario, alla via Giuseppe Garibaldi.

Crescentino è un Comune di circa 7.754 abitanti, in provincia di Vercelli, nel territorio della Regione Piemonte.

Il Comune di Crescentino sorge a sud-ovest del Capoluogo provinciale dal quale dista circa trentacinque chilometri. Più precisamente la costruzione in argomento è ubicata in Frazione San Genuario, a nord-est del centro abitato del Capoluogo comunale di Crescentino dal quale dista circa quattro chilometri.

Il tessuto urbanistico che comprende le unità immobiliari di cui trattasi è prevalentemente residenziale con urbanizzazioni di normale organizzazione e composizione, ben servito dalla viabilità, per quanto esistente. Si precisa tuttavia che non esiste un collettore fognario pubblico nella zona in cui sono ubicate le due consistenze immobiliari pignorate e questo determina un aspetto negativo per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui.

Alle consistenze immobiliari si accede direttamente dalla pubblica via Giuseppe Garibaldi.

L'abitazione è così composta: al piano terreno c'è un soggiorno con zona adibita a cucina, una scala ubicata nello stesso soggiorno consente l'accesso al piano primo avente una distributività interna conformante una camera, un bagno e un disimpegno/pianerottolo.

La manutenzione è da considerarsi insufficiente in relazione allo stato di fatto degli ambienti in argomento.

Il locale pertinente è antistante all'abitazione, separato dalla via G. Garibaldi e consiste in un locale soppalcato al quale si accede mediante una semplice scala in legno. Questa unità immobiliare, costituente la Particella 60, comprende anche un'area libera di limitata metratura a confine con la viabilità pubblica.

In sintesi, per ciò che riguarda alcune rifiniture e conformazioni tipologico - costruttive inerenti ai beni di cui trattasi, è stato rilevato quanto in appresso esposto.

ABITAZIONE - Foglio 51 Particella 263 - CATEGORIA A/4

PARETI E SOFFITTI.

Le strutture portanti esterne sono costituite da murature di significativa dimensione nell'ambito delle quali esistono finestre e porte - finestre.

I soffitti sono costituiti da solai con orizzontamento piano.

Le superfici esterne e le pareti interne, inclusi i soffitti, sono intonacate con malta adeguata.

Non sono evidenti rifiniture di pregio né opere con architetture importanti.

Le geometrie che conformano l'unità immobiliare sono di semplice espressione, lineari senza particolari in genere.

PAVIMENTI.

I pavimenti dei vari ambienti sono costituiti da piastrelle in grès-ceramica. Le geometrie delle piastrelle, così come le tonalità, variano a seconda dell'ambiente.

PIANO TERRENO.

Da via Giuseppe Garibaldi si accede all'abitazione tramite un pianerottolo rialzato di pochi decimetri delimitato da ringhiera con cancelletto in ferro.

La porta d'ingresso consente l'accesso all'ambiente unico determinante il piano terreno. Il soggiorno di buona metratura ha una zona adibita a cucina delimitata da un'ampia apertura con sovrastante trave in legno a vista.

E' presente un camino con rifiniture in mattoni.

Il locale dispone, oltre alla porta d'ingresso, di una finestra di dimensioni contenute.

La manutenzione è scarsa e sono presenti macchie di umidità nel solaio e nella muratura.

Nell'angolo opposto all'ingresso è ubicata la scala a chiocciola che collega il piano terreno al piano primo.

PIANO PRIMO.

La scala a chiocciola in ferro, in condizioni di manutenzione insufficienti, consente l'accesso al disimpegno/ pianerottolo di ridotte dimensioni delimitato da una semplice ringhiera di protezione.

Il piano primo è costituito da una camera con porta finestra che consente l'accesso al balcone. Sulla parete a nord è evidente una notevole infiltrazione di umidità presumibilmente causata da acque meteoriche provenienti dal tetto.

Il bagno adiacente alla camera comprende : lavabo, bidet, water e vasca. Il rivestimento esistente è costituito da semplici piastrelle in grès - ceramica. La posa si evidenzia nella norma. L'areazione naturale è garantita da una finestra posta nell'ambito della muratura verso il balcone. Le condizioni di manutenzione sono molto scarse.

SERRAMENTI INTERNI.

I due serramenti esistenti sono in legno tamburato con specchiature. Manifestano semplice natura, costituzione e geometria d'insieme, fissaggi e chiusure sono di normale forma e composizione.

SERRAMENTI ESTERNI.

I serramenti esterni conformanti finestre e porte - finestre sono di semplice e lineare tipologia e si presentano in condizioni di manutenzione molto scarse.

Gli stessi serramenti sono in legno con semplici vetri.

Le due porte finestre hanno doppio serramento di cui uno in legno verso l'interno ed un altro in alluminio verso l'esterno.

La finestra al piano primo ha gelosie in legno.

IMPIANTO ELETTRICO.

L'impianto elettrico sotto traccia al servizio dei vari ambienti interni dovrà essere sottoposto ad una revisione generale con le varie occorrenti integrazioni degli interruttori e dei collegamenti in genere, ove indispensabile.

Pertanto, tutto l'impianto deve essere controllato, per quanto necessario, quindi dotato di Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

Al piano primo sono presenti due termosifoni, ma non è presente la caldaia, conseguentemente l'impianto non è funzionante.

Nel bagno, al piano primo, è presente un boiler.

L'impianto dovrà essere sistemato, inclusa la rete di alimentazione del gas, il tutto in base alle necessità e alle occorrenze indispensabili ad un regolare funzionamento, quindi dotato di Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

IMPIANTO IDRICO – SANITARIO.

L'impianto idrico - sanitario, per quanto è stato possibile accertare, risulta esistente per la fornitura di acqua, anche potabile, nell'abitazione, così come erogata dal Gestore del servizio pubblico.

Attualmente l'impianto non risulta allacciato alla rete pubblica.

Quanto esistente dovrà essere sottoposto ad una revisione generale per verificare la funzionalità d'insieme delle reti e dei relativi collegamenti, quindi, per quanto possa occorrere, dovrà essere dotato di Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

IMPIANTO FOGNARIO.

Nel corso del sopralluogo, il signor [REDACTED] ha dichiarato che la costruzione non è allacciata alla fognatura pubblica in quanto non presente nelle vicinanze, certamente non nei 100 m. circostanti.

Lo stesso precisa altresì che gli scarichi civili provenienti dalla casa confluiscono, tramite tubazioni, in pozzo/nero posto sottostante al pianerottolo d'ingresso all'abitazione.

A parere del sottoscritto risulta necessario e fondamentale prevedere un riordino del ricettore, onde disporre di un impianto regolare in relazione alle norme vigenti in materia.

A miglior puntualizzazione non risulta possibile la realizzazione di un impianto di sub-irrigazione, non disponendo di un'area idonea ove poterlo realizzare.

TETTO, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.

Il tetto, così come i canali di gronda e i pluviali, da una semplice verifica a vista, appaiono in condizioni di manutenzione appena sufficienti.

Il manto di copertura è costituito da tegole in cemento del tipo portoghese e ci sono due camini.

LOCALE PERTINENTE - Foglio 51 Particella 60 - CATEGORIA C/7

Questo locale costituisce una pertinenza dell'abitazione e consiste in un ambiente unico con un parziale semplice soppalco interno, nel suo insieme separato dall'abitazione da via Giuseppe Garibaldi.

Si accede dalla suddetta via Giuseppe Garibaldi tramite un'antistante area libera, quindi da un portone in ferro posto sulla facciata del fabbricato.

La pavimentazione è in terra battuta, sono presenti notevoli quantità di materiali ingombranti di eterogenea natura, accatastati in modo molto disordinato e tale da impedire anche le attività di rilievo nei dettagli.

Le murature, geometricamente abbastanza lineari, sono intonacate senza particolari rifiniture,

in parte esistono mattoni in vista.

Il tetto è costituito da orditura primaria e secondaria in legno con copertura in coppi del tipo tradizionale in cotto, nel suo insieme evidenzia una certa vetustà.

A confine con i pilastri interni è in essere un elementare soppalco costituito da strutture in ferro e pavimentazione in legno. Si accede al piano soppalcato tramite una semplice scala in legno. La superficie di base è tale da poter ospitare un' autovettura di medie dimensioni, qualora con la pratica edilizia si volesse cambiare destinazione d'uso della consistenza immobiliare di cui trattasi.

L'area libera antistante al locale, compresa nella particella pignorata, ha semplice pavimentazione in battuto di cemento. Esiste, fissata alla parete di altra proprietà, una lineare tettoia in lamiera di ridotte dimensioni.

Relativamente alla stessa area libera è necessario individuare il perimetro della particella catastale di riferimento in quanto non sono evidenti né certe delimitazioni dei confini di proprietà.

La documentazione fotografica (**Allegato "3"**) e gli Elaborati con note (**Allegato "2"**) ben illustrano le consistenze immobiliari eseguite.

Il sottoscritto, in relazione alla normativa vigente, a suo giudizio ritiene che la vendita di cui trattasi non sia soggetta ad IVA.

In risposta al punto 4).

La data di costruzione delle consistenze immobiliari in argomento è anteriore al 1° settembre 1967.

In risposta al punto 5).

A seguito delle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Crescentino, è risultata disponibile soltanto un' AUTORIZZAZIONE n. 02/81 in data 31.12.1981 riguardante il rifacimento del tetto e la tinteggiatura della facciata principale della costruzione residenziale pignorata , **Allegato "8"**.

In relazione allo stato di fatto dei due immobili in argomento, non disponendo di Titoli Edilizi Abilitativi delle realtà costruttive ma semplicemente dell'Autorizzazione sopra indicata e di quella catastale reperita, considerato che le due costruzioni evidenziano alcune anomalie, a parere del sottoscritto occorre provvedere ad una loro regolarizzazione tecnica ed urbanistica. Necessita sottolineare che le attuali tipologie delle unità immobiliari rilevate non corrispondono fedelmente alle schede catastali depositate all'Agenzia del Territorio.

Conseguentemente, il sottoscritto ritiene possibile generare lo stato legittimo delle due consistenze immobiliari di cui trattasi mediante la predisposizione di una S.C.I.A. IN SANATORIA in riferimento ai combinati disposti, per quanto applicabili, di cui all'articolo 36-bis e all'articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Il tutto comunque da valutare nel corso dell'approntamento del suddetto Titolo Edilizio Abilitativo.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 12

Si ritiene opportuno rilevare che non sono disponibili i Certificati di Conformità degli impianti, unitamente a precisazioni circa i "requisiti acustici" dell'edificio, in relazione alle norme di riferimento e per quanto necessario.

Inoltre, non è stato reperito il Certificato di Abitabilità, ora Agibilità, per quanto riguarda l'abitazione, né quello di Usabilità, ora Agibilità, per il fabbricato con categoria C/7.

Circa lo stato di fatto delle consistenze immobiliari in argomento si espone quanto in appresso. L'edificazione originaria, risalente a periodo anteriore al 1°.09.1967, comprende l'abitazione estesa su due piani, oltre ad un distinto locale pertinente attualmente a Catasto indicato, ribadendo, con Categoria C/7.

Non è stato possibile accertare l'epoca di realizzazione delle opere in difformità dalle schede catastali.

Si può presumibilmente considerare una data successiva a quella indicata nelle suddette due schede catastali.

Per il conseguimento del Titolo Edilizio Abilitativo in sanatoria, il sottoscritto ritiene fondamentale approntare una pratica tecnico – professionale finalizzata alla predisposizione di una S.C.I.A. in sanatoria, comprendente i due fabbricati in argomento, con i relativi versamenti riguardanti i diritti comunali e la sanzione.

I relativi costi stimati sono più avanti esposti.

Le altezze interne dell'abitazione superano, sia pure di poco, i nuovi limiti previsti dalla recente normativa e così come indicati nell'articolo 24 , comma 5 - bis del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni; comunque la conformità dovrà essere asseverata dal tecnico progettista abilitato, come prescritto, in fase di progettazione.

Bisogna sottolineare che alcune aperture non soddisfano i rapporti aeroilluminanti dei vari ambienti (come evidenziato negli elaborati inseriti nell'**Allegato "2"**).

Conseguentemente, gli occorrenti adeguamenti alle norme vigenti in materia saranno considerati nel corso dell'approntamento della suddetta S.C.I.A. in sanatoria.

A seguito della indicata S.C.I.A. si rende necessaria la successiva predisposizione della pratica riguardante la SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA', articolo 24 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., comprendente le documentazioni richieste, inclusa la pratica catastale aggiornata relativamente alle due unità immobiliari interessate.

Necessita altresì disporre della relazione statica e sismica, compresi i certificati di conformità degli impianti in base alle occorrenze discendenti dalla pratica S.C.I.A. in Sanatoria e dalla Segnalazione Certificata di Agibilità.

Relativamente alle pratiche catastali, attualmente non è possibile un aggiornamento in relazione a quanto innanzi fatto emergere. In merito si fa altresì riferimento alle esposizioni indicate al successivo punto 7).

Per gli svolgimenti di cui sopra risultano certamente necessarie diverse spese attualmente di non facile precisazione, ma presuntivamente stimabili come segue .

ELENCO DELLE SPESE CONSIDERATE.

A) - Pratica tecnico – professionale S.C.I.A. in sanatoria : €. 1.900,00

B) - Diritti Comunali di segreteria – S.C.I.A. in sanatoria :.....	€.	100,00
C) - Sanzione Comunale lavori S.C.I.A. sanatoria e connesse	€.	1.100,00
D) - Adeguamento di due porte-finestre e di una finestra per l'ottenimento del necessario rapporto aeroilluminante degli ambienti interessati	€.	5.200,00
E) - Verifiche e adeguamenti degli scarichi esistenti comprese le occorrenti opere di collegamento per quanto necessita in relazione al fatto che non esiste un collettore fognario comunale :	€.	1.300,00
F) - Opere di sistemazione, adeguamento, verifica impianti, e manutenzione in genere interna ed esterna, compreso tetti, canali di gronda e doccioni	€.	2.400,00
G) - Pratiche catastali relative ai due immobili	€.	1.200,00
H) - Pratica contenimento della spesa energetica :	€.	1.000,00
I) - Verifica preventiva di idoneità statica in relazione alle destinazioni d'uso attribuite agli ambienti :	€.	700,00
L) - Certificazioni e relazioni varie in base alle occorrenze , etc.,	€.	1.300,00
M) - Opere varie di completamento e rifinitura in genere :	€.	700,00
N) - Costi e opere per la sicurezza riguardante i lavori, compresa pratica tecnica - Coordinatore e relativi documenti :	€.	2.100,00
O) - Pratica tecnico – professionale riguardante la Segnalazione Certificata di Agibilita' con la necessaria documentazione	€.	<u>900,00</u>
Gli importi, ove richiesto dalle norme in vigore, sono comprensivi degli oneri fiscali per quanto applicabili nelle aliquote di legge vigente.		
SOMMA L' IMPORTO PRESUNTO STIMATO	€.	<u>19.900,00</u>

In risposta al punto del mandato il sottoscritto specifica che non sono state accertate istanze di condono edilizio.

In risposta al punto 6).

I beni pignorati non richiedono il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi della normativa vigente in quanto le consistenze immobiliari esulano da tale occorrenza.

In risposta al punto 7).

I dati specificati nell'atto di pignoramento con le relative risultanze catastali corrispondono ai documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Vercelli - servizi catastali, sezione Catasto Fabbricati.

Le planimetrie catastali, reperite presso la suddetta Agenzia, non rappresentano graficamente

la realtà delle consistenze immobiliari alla data del sopralluogo a seguito dei rilievi effettuati. Considerato lo stato attuale e quanto evidenziato al punto 5) della presente Relazione, oltre alle difformità precisate e specificate nella documentazione grafica con disegni e note comprese nell'Allegato "2", non si ritiene possibile procedere ad alcun aggiornamento di ordine catastale dovendo approntare, a parere del sottoscritto, preliminarmente la pratica S.C.I.A. IN SANATORIA per la regolarizzazione tecnica ed urbanistica, quindi generare lo stato legittimo delle due consistenze immobiliari di cui trattasi, in riferimento, per quanto necessario, ai combinati disposti di cui all'articolo 36-bis e all'articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare, a miglior specificazione, si segnala per quanto riguarda :

a) - l'abitazione (Foglio 51 - Particella 263) :

- * al piano terreno, semplice regolarizzazione della protezione esterna, compreso i gradini di accesso, un tramezzo interno e l'ampliamento della finestra e porta finestra per il rispetto del rapporto illuminometrico interno;
- * al piano primo, occorre regolarizzare un semplice muro divisorio, il pianerottolo in corrispondenza della scala a chiocciola e l'adeguamento della porta finestra di accesso al balcone per il rispetto del rapporto illuminometrico interno ;

b) - il locale pertinente con antistante area libera (Foglio 51 - Particella 60) dovrà essere regolarizzato mediante indicazione del soppalco interno e la soppressione della struttura già indicata come w.c. , oltre modeste delimitazioni esterne verso via Giuseppe Garibaldi. Occorre fare emergere che le attuali esposizioni catastali relative alla tettoia e al cortile dovranno essere riformulate in fase di approntamento della suddetta S.C.I.A..

A parere del sottoscritto la tettoia esistente posta nell'ambito dell'area libera dovrà essere rimossa in quanto elemento in contrasto con il contesto edificato.

Pertanto, la realtà catastale verrà espressa con il relativo aggiornamento a seguito della pratica edilizia innanzi precisata al fine dell'ottenimento della regolarità tecnica ed urbanistica.

In risposta al punto 8).

Dalla documentazione presso l'Agenzia delle Entrate emerge che all'atto della notifica del pignoramento gli immobili risultano intestati a [REDACTED] per 1/1.

In risposta al punto 9).

Come riportato sul Certificato notarile sostitutivo in data 26.08.2024 a firma del notaio Vincenzo CALDERINI di Maddaloni (CE), nel ventennio antecedente al pignoramento si rileva la seguente vicenda traslativa :

" A [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 51 Particella 263, riportati in NCEU a Foglio 51 Particella 60 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Vercellotti Luigi del 23 luglio 2002 repertorio n. 65265 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 8 agosto 2002 al numero di registro generale 7855 e

15
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

numero di registro particolare 5623 da [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel comune di Crescentino (VC) di cui alla procedura.”

Inoltre, gli immobili pignorati risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli, così come riportato correttamente sul Certificato notarile prima citato :

* **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio Lucio Longo del 17 aprile 2009 repertorio n. 31214/7823 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 28 aprile 2009 al numero generale 3383 e al numero particolare 534

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED], [REDACTED] per capitale di € 37.300,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 74.600,00, durata 30 anni,

a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 263, riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 60 siti nel comune di Crescentino (VC) oggetto della procedura.

* **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Vercelli <lei 12 luglio 2024 repertorio n. 1750 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 26 agosto 2024 al numero generale 7565 e al numero particolare 6076

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED],

a carico di [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 263, riportato in NCEU a Foglio 51 Particella 60 siti nel comune di Crescentino (VC) oggetto della procedura.

In risposta al punto 10).

Per procedere alla valutazione delle due consistenze immobiliari in oggetto, si rende necessario determinare il metodo di stima : nel caso specifico **il sottoscritto ha ritenuto “realistico” determinare il valore venale dei beni basandosi sul procedimento della “stima sintetica - sommaria” considerando l’insieme immobiliare come agibile.**

Il sottoscritto ha preso in considerazione alcuni dati ricavati verbalmente, per quanto gli è stato possibile, desumendo alcuni valori di probabile correlazione ad altre consistenze immobiliari e non ha potuto avere riferimenti al Listino Immobiliare n. 26, rilevazioni al dicembre 2023 edito dalla C.C.I.A.A. di Vercelli, in quanto relativamente alle Frazioni del Comune di Crescentino non vi sono dati rilevati riguardanti la tipologia delle unità immobiliari eseguite.

Parimenti non sono state reperite altre valutazioni relative a tipologie costruttive simili. Le costruzioni oggetto della presente relazione sono inserite in un contesto edificato con caratteristiche eterogenee, di difficile comparazione le une con le altre.

Lo stato di conservazione delle due unità immobiliari in argomento è appena sufficiente. La manutenzione si manifesta assai carente. Sono evidenti alcuni degradi e un certo stato di abbandono e incuria che genera un disinteresse verso la conservazione dell'edificato.

Comunque il tutto è valutato discrezionalmente, considerando le effettive due realtà immobiliari di cui trattasi, unitamente agli elementi, così come in appresso esposto.

Gli elementi tecnico - economici considerati sono :

- localizzazione in genere ;
- posizione;
- epoca di costruzione ante 1967;
- tipologia edilizia;
- destinazione d'uso;
- area libera antistante alla costruzione con categoria catastale C/7 ;
- consistenze relative alla superficie e alla volumetria ;
- superficie commerciale lorda (diversa da quella urbanistica) ;
- valori attuali di mercato constatati, per quanto è stato possibile, non disponendo di riferimenti significativi e appurati ;
- stato di conservazione delle consistenze immobiliari ;
- urbanizzazioni e accessi esistenti ;
- destinazione urbanistica , vincoli ambientali e paesaggistici in genere ;
- consistenze immobiliari comprese fra altri edifici ;
- oltre ad alcuni parametri peculiari quali:
 - * caratteristiche costruttive,
 - * vetustà,
 - * grado di finitura e manutenzione,
 - * razionalità degli ambienti,
 - * impianti esistenti ,
 - * allacciamento alle urbanizzazioni,
 - * necessità di adeguamenti vari con l'approntamento della Pratica S.C.I.A. IN SANATORIA comprendente le due unità immobiliari da regolarizzare in base alle occorrenze ,
 - * aggiornamenti di ordine catastali conseguenti al suddetto Titolo Edilizio Abilitativo ,
 - * predisposizione della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 del D.P.R. 6.06.2001, N. 380 e s.m.i.),
 - * quant'altro indispensabile per rendere lo stato legittimo delle consistenze immobiliari di cui trattasi.

Nel caso specifico si è tenuto anche conto dell'ubicazione, precisando che gli immobili ricadono nell'ambito di un nucleo frazionale del Comune di Crescentino : San Genuario,

della viabilità, comprese le aree di sosta, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del “più probabile valore di mercato”, ed anche di tutte le situazioni e condizioni esposte nella presente Relazione, unitamente a quelle di natura fiscale. Inoltre, il sottoscritto ha tenuto conto dell'effetto stagnazione del mercato immobiliare ancora manifesto in relazione alla zona interessata, delle possibilità e dei costi per eventuali finanziamenti bancari, unitamente ad un certo abbattimento del valore in considerazione delle tipologie conformanti le consistenze immobiliari eseguite. Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima e dopo aver tenuto conto di tutti i parametri sopra richiamati, unitamente all'andamento delle compravendite, per quanto è stato possibile accertare, **il sottoscritto ha determinato, a suo giudizio, un “valore unitario” di stima, al metro quadrato, di :**

- * **€. 520,00** da moltiplicare per la superficie commerciale totale della proprietà immobiliare, **Foglio 51, Particella 263 - abitazione ;**
- * **€. 310,00** da moltiplicare per la superficie commerciale totale della proprietà immobiliare, **Foglio 51, Particella 60 - locale pertinente ;**

come se il tutto fosse completato e fruibile ,

applicando “coefficienti correttivi” ad alcune superfici, il tutto così come in appresso esposto.

Superficie Lorda - Commerciale.

Le superfici di seguito indicate discendono dai rilievi effettuati con le relative esposizioni descrittive e grafiche rappresentate negli Elaborati che accompagnano la presente (Allegato “2”).

ABITAZIONE - Foglio 51 Particella 263 - - CATEGORIA A/4

* Abitazione piano terreno e piano primo		
mq. 74,90 x 1,00 (coeff. corr. non appl.) =	mq.	74,90
* Pianerottolo/ingresso mq. 6,00 x 0,30 (coeff. corr. appl.) =	mq.	1,80
* Balcone mq. 6,30 x 0,30 (coeff. corr. appl.) =	<u>mq.</u>	<u>1,89</u>
Superficie totale commerciale calcolata	mq.	78,59

LOCALE PERTINENTE - Foglio 51 Particella 60 - - CATEGORIA C/7

* Locale pertinente mq. 27,90 x 1,00 (coeff. corr. non appl.) =	mq.	27,90
<i>Soppalco non considerato</i>		
* Area libera calcolata su base catastale		
mq. 11,10 circa x 0,10 (coeff. corr. appl.) =	<u>mq.</u>	<u>1,11</u>
Superficie totale commerciale calcolata	mq.	29,01

Calcolo del VALORE INTRINSECO delle consistenze immobiliari in argomento.

ABITAZIONE - Foglio 51 Particella 263 - - CATEGORIA A/4

* Superficie totale commerciale : mq. 78,59

€. 520,00 - Valore a mq. considerato per l'immobile pignorato.

Riferimento alla Precisazione che segue.

mq. 78,59 x €. 520,00 =	€	<u>40.866,80</u>
VALORE ARROTONDATO ad.....	€	<u>40.870,00</u>

LOCALE PERTINENTE - Foglio 51 Particella 60 - - CATEGORIA C/7

* Superficie totale commerciale : mq. 29,01

€. 310,00 - Valore a mq. considerato per l'immobile pignorato.

Riferimento alla Precisazione che segue.

mq. 29,01 x €. 310,00 =	€	<u>8.993,10</u>
VALORE ARROTONDATO ad	€	<u>9.000,00</u>

Il sottoscritto, in riferimento alle specificazioni ed ai calcoli innanzi esposti, **ritiene che il "VALORE INTRINSECO" costituente il più probabile VALORE DI MERCATO ATTUALE da attribuire alla proprietà esecutata sia :**

1) - ABITAZIONE - Foglio 51 Particella 263 - - CATEGORIA A/4

"A CORPO", di €. **40.870,00** (diconsi euro quarantamilaottocentosettanta virgola zero zero).

2) - LOCALE PERTINENTE - Foglio 51 Particella 60 - - CATEGORIA C/7

"A CORPO", di €. **9.000,00** (diconsi euro novemila virgola zero zero).

VALORE GLOBALE delle consistenze immobiliari in argomento :

€. **49.870,00** (€. 40.870,00 + 9.000,00) - (diconsi euro quarantanovemilaottocentosettanta virgola zero).

Precisazione.

In relazione alle innanzi superfici esposte e ai valori intrinseci attribuiti, bisogna precisare che le due unità immobiliari sono attualmente non utilizzabili, dovendo procedere a diversi interventi di riordino tali da generare delle consistenze immobiliari adeguate all'uso abitativo e pertinenziale sotto l'aspetto edilizio ed urbanistico.

Tuttavia, il valore intrinseco a metro quadro relativamente alle due consistenze non è stato ridotto in considerazione delle occorrenti spese, così come computate al punto 5) della presente e dedotte dal valore globale dell'insieme immobiliare esecutato in base ai calcoli effettuati.

La scelta di stima adottata si ritiene aderente allo stato di fatto attuale e a quanto potrà essere realizzato per rendere fruibile le due consistenze immobiliari.

In sintesi, ribadendo, è stato attribuito un valore come se attualmente fosse usufruibile la pertinenza e abitabile la costruzione residenziale. Dovendo essere il tutto riordinato, attivando quanto è stato indicato nella presente Relazione, ne consegue la diminuzione del valore globale a seguito della deduzione delle spese indicate, necessarie e fondamentali per rendere le due attuali costruzioni praticabili con la destinazione d'uso residenziale e pertinenziale attribuite.

Il tutto a giudizio del sottoscritto.

AI VALORE GLOBALE sopra indicato dovranno essere dedotte le spese considerate al punto 5) della presente Relazione.

ELENCO DELLE SPESE CONSIDERATE.

A) - Pratica tecnico – professionale S.C.I.A. in sanatoria :	€.	1.900,00
B) - Diritti Comunali di segreteria – S.C.I.A. in sanatoria :	€.	100,00
C) - Sanzione Comunale lavori S.C.I.A. sanatoria e connesse	€.	1.100,00
D) - Adeguamento di due porte-finestre e di una finestra per l'ottenimento del necessario rapporto aeroilluminante degli ambienti interessati	€.	5.200,00
E) - Verifiche e adeguamenti degli scarichi esistenti comprese le occorrenti opere di collegamento per quanto necessita in relazione al fatto che non esiste un collettore fognario comunale :	€.	1.300,00
F) - Opere di sistemazione, adeguamento, verifica impianti, e manutenzione in genere interna ed esterna, compreso tetti, canali di gronda e doccioni	€.	2.400,00
G) - Pratiche catastali relative ai due immobili	€.	1.200,00
H) - Pratica contenimento della spesa energetica :	€.	1.000,00
I) - Verifica preventiva di idoneità statica in relazione alle destinazioni d'uso attribuite agli ambienti :	€.	700,00
L) - Certificazioni e relazioni varie in base alle occorrenze , etc.,	€.	1.300,00
M) - Opere varie di completamento e rifinitura in genere :	€.	700,00
N) - Costi e opere per la sicurezza riguardante i lavori, compresa pratica tecnica - Coordinatore e relativi documenti :	€.	2.100,00
O) - Pratica tecnico – professionale riguardante la Segnalazione Certificata di Agibilità' con la necessaria documentazione	€.	<u>900,00</u>

Gli importi, ove richiesto dalle norme in vigore, sono comprensivi degli oneri fiscali per quanto applicabili nelle aliquote di legge vigente.

SOMMA L' IMPORTO PRESUNTO STIMATO €. **19.900,00**

VALORE CONSISTENZE IMMOBILIARI CON DEDUZIONE DELLE SPESE sopra indicate.

€. (49.870,00 - 19.900,00) = € 29.970,00

VALORE DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI IN ARGOMENTO :

€. 29.970,00 (diconsi euro ventinovemilanovecentosettanta virgola zero zero).

A seguito delle ricerche svolte e preso atto del contenuto della Certificazione Notarile sostitutiva non risultano emergere, oneri, pesi, servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione.

Il possesso delle unità immobiliari in oggetto è attualmente in capo al signor [REDACTED].

Lo stato d'uso e di manutenzione è da considerarsi insufficiente, praticamente in stato di abbandono.

A giudizio del sottoscritto non risultano ulteriori vincoli e oneri giuridici da eliminare nel corso del procedimento esecutivo.

In risposta al punto 11).

Stante alla natura e alla tipologia dei beni pignorati non si ravvisa l'opportunità di procedere ad una suddivisione in lotti.

Infatti ritengo fondamentale che l'abitazione possa disporre di un locale pertinente a pochi metri di distanza, separato solo da via Giuseppe Garibaldi, costituendo una disponibilità immobiliare che contribuisce a valorizzare la costruzione residenziale.

Pertanto, l'abitazione e il locale pertinente si devono considerare un insieme unico in relazione a quanto sopra esposto, quindi, a parere del sottoscritto, non divisibili.

In risposta al punto 12).

Le consistenze immobiliari oggetto di esecuzione alla data del sopralluogo, avvenuto il 07.10.2024 alla presenza del Custode, risultavano libere e non utilizzate.

Non è stato reperito alcun Contratto di affitto o locazione.

Gli immobili, per quanto è stato possibile accertare, non sono gravati da censo, livello o Uso Civico.

Non sono in essere vincoli storico-artistici, nell'**Allegato "2"** sono inserite le schede urbanistiche delle consistenze immobiliari (scaricabili dal sito del Comune) per la normativa di riferimento del Piano Regolatore Generale del Comune di Crescentino.

In risposta al punto 13).

Dalle ricerche effettuate non sono emerse procedure espropriative per pubblica utilità sui beni pignorati.

In risposta al punto 14).

Le planimetrie degli immobili (schede catastali **Allegato “1”** – rilievo **Allegato “2”**) e la documentazione fotografica (**Allegato “3”**) sono allegata alla presente Relazione.

In risposta al punto 15).

La descrizione degli immobili stimati finalizzata alla pubblicazione degli avvisi di vendita è allegata alla presente Relazione (**Allegato “4”**).

In risposta al punto 16).

La versione di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008) è allegata alla presente Relazione (**Allegato “5”**).

In risposta al punto 17).

I beni pignorati non sono riconducibili ad “immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata”.

* * * * *

Tanto doveva riferire il sottoscritto, affermando essere la sua enunciazione corrispondente alle proprie vedute e conoscenze tecnico - professionali, in considerazione di quanto riscontrato ed anche per quanto ha potuto accertare e valutare.

* * * * *

La presente Relazione, composta da numero ventitrè pagine, oltre al frontespizio, comprende la seguente documentazione :

- * **Allegato “1”** - DOCUMENTAZIONE CATASTALE – DOCUMENTI ALLA DATA DELL’ATTO DI PIGNORAMENTO.
- * **Allegato “2”** - ESTRATTO PLANIMETRICO CATASTALE.
DOCUMENTAZIONE P.R.G.C.
RILIEVO DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI.
STRALCI SCHEDE CATASTALI CON LE DIFFORMITA’ RISCONTRATE.
- * **Allegato “3”** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
- * **Allegato “4”** - DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI FINALIZZATA ALLA PUBBLICAZIONE DEL BANDO DI VENDITA IMMOBILIARE.
- * **Allegato “5”** - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI.
- * **Allegato “6”** - CHEK LIST PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 II CO. C.P.C.



* **Allegato "7"** - IDENTIFICATIVI CATASTALI.

* **Allegato "8"** - DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI CRESCENTINO, UFFICIO TECNICO E UFFICIO ANAGRAFE. VERBALI DI SOPRALLUOGO DEL CUSTODE.

Le copie degli allegati accompagnano la stessa Relazione.



* * * * *



Il sottoscritto, con la presente Relazione, comprendente i relativi Allegati, ritiene di aver diligentemente e professionalmente assolto al mandato così come gli è stato conferito.

Vercelli, lì 18 novembre 2024



IL C.T.U.
BIANCO dott. GIOVANNI

- architetto -



[Handwritten Signature]
ARCHITETTO GIOVANNI BIANCO
N. 91
Sez. A/a
PROVINCIA DI VERCELLI



Firmato Da: BIANCO GIOVANNI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3c4fbc

