

# STUDIOBREZZA

di Andrea Brezza - geometra  
via Luigi Canina 15 - 15033 Casale Monferrato - AI  
C.F: BRZNDR63B12B885M - P. IVA: 01112480064  
Tel/Fax: 0142/45.56.85 – 335/80.57.242  
www.studiobrezza.it - posta@studiobrezza.it



## TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI



SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RGE 157/2023**

GIUDICE DELEGATO

**DOTT.SSA Annalisa Fanini**

CREDITORE PROCEDENTE

**SPV PROJECT 2319 S.r.l.**

RAPPRESENTATO

**Prof. Avv. Francesco Bordiga e Avv. Giuseppe**

DALL'AVVOCATO

**Xerri**

CUSTODE

**Avv. Elena Comoli**





PAGINA INTENZIONALMENTE BIANCA



## Indice generale

<b>1) PREMESSA.....</b>	<b>5</b>
1.1) Committente e data dell'incarico:.....	5
1.2) Finalità.....	5
1.4) Tecnico incaricato.....	5
<b>2) QUESITO.....</b>	<b>5</b>
<b>3) RISPOSTE.....</b>	<b>8</b>
3.1) Completezza documentazione.....	8
3.2) Identificazione del bene.....	8
3.3) Confini.....	9
3.4) vendita soggetta IVA.....	9
3.5) Data di costruzione dell'immobile.....	9
3.6) Estremi e conformità alle autorizzazioni edilizie.....	9
3.7) Costi della sanatoria.....	11
3.8) Strumento urbanistico comunale.....	11
3.9) Aggiornamento catastale.....	11
3.10) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento.....	11
3.11) Provenienza immobili (ventennale).....	11
3.12) Formalità, vincoli, oneri anche condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.....	11
3.13) Formalità non opponibili all'acquirente.....	11
3.14) Descrizione del bene.....	12
3.15) Vendita in uno o più lotti.....	12
3.16) Occupazione del bene.....	12
3.17) Vincoli artistici o storici.....	12
3.18) Procedure espropriative.....	13
<b>4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO.....</b>	<b>13</b>
4.1) Stima del costo di completamento.....	13
4.2) Stima del valore di mercato.....	14
<b>5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA.....</b>	<b>14</b>





PAGINA INTENZIONALMENTE BIANCA



## 1) PREMESSA

### 1.1) Committente e data dell'incarico:

Il Committente della presente stima è il Tribunale Ordinario di Vercelli; l'incarico è stato conferito in data 17/11/2025 e relativo giuramento dell'esperto in data 18/11/2025.

### 1.2) Finalità

1.3) La finalità dell'incarico è essenzialmente la verifica urbanistico/catastale nonché di vincoli, pesi, servitù, oneri, la ricerca del valore di mercato, **alla data di assegnazione dell'incarico**, inerente i beni catastalmente indicati nella nota di trascrizione del verbale di pignoramento immobili del 27/10/2023 emesso da Ufficiale Giudiziario di Vercelli e trascritto in data 16/11/2023 Registro Particolare 7478 Registro Generale 9401; più dettagliatamente è la risposta a quanto richiesto dal Giudice e riportato al capitolo 2)

### 1.4) Tecnico incaricato

Tecnico incaricato e redattore della presente stima è il geom. Andrea Brezza, iscritto al n° 519 dell'Albo dei Geometri del Collegio di Casale Monferrato, cod. fiscale BRZNR63B12B885M, domiciliato in via Luigi Canina 15, 15033 Casale Monferrato, prov. di Alessandria, tel. 0142/455685 – 335/8057242, email: [posta@studiobrezza.it](mailto:posta@studiobrezza.it) - email certificata: [posta@pec.studiobrezza.it](mailto:posta@pec.studiobrezza.it)

## 2) QUESITO

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

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

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

2.2.1.1) nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri

immobiliari) per il periodo considerato;

- 2.2.1.2) nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalgga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- 2.3) l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- 2.4) nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- 2.5) l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;
- 2.6) nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;
- 2.7) laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al giudice dell'esecuzione;
- 2.8) alleggi altresì la *check list* dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;

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

- 2.9) all'individuazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2.10) alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. o imposta di registro;
- 2.11) ad indicare, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 2.12) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verificaci l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da

corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione;

- 2.13) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- 2.14) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;
- 2.15) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte 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;
- 2.16) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 2.17) a determinare il valore degli immobili pignorati, per questa attività, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 2.18) a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 2.19) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano

gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 2.20) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 2.21) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 2.22) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 2.23) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) ed eventuali successive modificazioni, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

DISPONE che l'**ESPERTO STIMATORE**:

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

### 3) RISPOSTE

#### 3.1) Completezza documentazione

- 3.1.1) La documentazione consegnata a norma art. 567 c. 2 CPC è completa; è infatti stata consegnata certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale nonché estratto di mappa;
- 3.1.2) il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva;
- 3.1.3) essa risale ad un atto derivativo trascritto oltre venti anni dalla trascrizione del pignoramento
- 3.1.4) nella suddetta certificazione notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici che identificano il bene.

#### 3.2) Identificazione del bene

Il bene oggetto della presente è costituito da due villette indipendenti e della quota parte della strada di accesso; i beni sono così catastalmente identificati:

- 3.2.1) foglio di mappa 8, mappale 366 sub 1, categoria A/7 classe unica, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 139 mq, rendita 723,04;
- 3.2.2) foglio di mappa 8 mappale 366 sub 2, categoria C/7 classe unica, consistenza 22 mq superficie catastale 26mq, rendita 10,23
- 3.2.3) foglio di mappa 8, mappale 380 sub 1, categoria A/7 classe unica, consistenza 5,5

vani, superficie catastale totale 125 mq, rendita 568,10;

3.2.4) foglio di mappa 8 mappale 380 sub 2, categoria C/7 classe unica, consistenza 32 mq superficie catastale 38mq, rendita 14,87

3.2.5) strada di accesso pavimentata in quota indivisa, foglio 8 mappale 368, seminativo irriguo di 377mq, reddito dominicale 4,09 reddito agrario 2,53

### 3.3) Confini

I confini degli immobili sono i seguenti:

3.3.1) mappale 366: a nord acqua pubblica, est mappale 367, sud mappale 368, ovest mappale 365;

3.3.2) mappale 380: nord acqua pubblica, a est mappale 569 del foglio 9, sud mappale 356 e 357, ovest mappale 368

3.3.3) mappale 368: nord mappale 366, 367, est mappale 256 e 380, sud mappale 356, 347, 355, ovest mappale 354, 364, 365.

### 3.4) vendita soggetta IVA

L'immobile è di proprietà di una ditta costruttrice ma l'acquisto non è stato effettuato in regime di IVA; inoltre, sono trascorsi più di 5 anni dalla costruzione. In base a DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 26 ottobre 1972, n. 633, art. 10 comma 8-ter) la vendita è esente dall'imposta IVA (ed è quindi soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale) tranne per *"quelle per le quali nel relativo atto il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione;"* è **quindi necessario chiedere a parte eseguita quale regime voglia adottare.**

### 3.5) Data di costruzione dell'immobile

Dalla visione dell'immobile e dei permessi di costruire posso sicuramente asserire che è stato costruito nel periodo 2009/2013.

### 3.6) Estremi e conformità alle autorizzazioni edilizie

Non è stato possibile visionare tutti i permessi di costruire e relative varianti inerenti gli immobili in quanto le relative pratiche non sono più rintracciabili presso gli archivi del Comune (vedasi dichiarazione del Comune di Stroppiana). Dalla visione dei registri di protocollo ho però potuto desumere la seguente cronistoria;

3.6.1) relativamente al fabbricato catastalmente identificato al mappale 366 ed urbanisticamente identificato come immobile C.2.6., i permessi di costruire sono l'11/2009 ed il 10/2013

3.6.2) relativamente al fabbricato catastalmente identificato al mappale 380 ed urbanisticamente identificato come immobile C.2.8., i permessi di costruire sono il 23/2009, 27/2010 ed 11/2013

3.6.3) non mi è possibile definire la conformità alle autorizzazioni edilizie in quanto non ho potuto visionare le tavole delle ultime varianti; ho però rintracciato le pratiche 11/2009 (relativamente alla casa C.2.6) e la 27/2010 (relativamente alla casa C.2.8); posso

quindi asserire che gli immobili hanno lo stato legittimo in quanto concessionati ma non posso garantire circa la loro conformità edilizia; in particolare, in entrambi i permessi, non vi è traccia della tettoia esterna; relativamente al fabbricato C.2.8 mappale 380 ho riscontrato delle difformità interne tra quanto dichiarato e quanto costruito ed in particolare modo un vano del primo piano, concessionato come camera, non può essere tale in quanto costruito con dimensioni minori ovvero superficie inferiore a 9mq e quindi in contrasto con DM 1975 relativamente agli obblighi sanitari; tale vano deve quindi essere considerato come ripostiglio e comunque non abitabile.

3.6.4) Voglio comunque ricordare che, in base al DPR 380/2001 all'art. 9-bis comma 1-bis ultimo periodo, **lo stato legittimo dovrebbe in ogni caso essere accertato; infatti tale articolo così recita:** "lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, **non siano disponibili copia o gli estremi**"; **anche se non vi è ancora giurisprudenza in merito;**

3.6.5) dai rilievi effettuati ho però potuto verificare quanto segue: entrambi i fabbricati hanno l'area esterna di pertinenza recintata e definita da muri di recinzione e, verso la roggia Corazzana, da un muro di sostegno in cemento armato costruito in tempi recenti e poi sanato con Permesso di Costruire 15/2009 anche sulla base di Autorizzazione Idraulica pratica 2108 di cui alla d.D. 719 in data 10/04/2009 della Regione Piemonte Direzione Opere Pubbliche, Difesa e Suolo - §Settore decentrato OO.PP. Difesa Assetto idrogeologico di Vercelli che è stato integralmente richiamato nel Permesso di costruire; tale muro è stato costruito in arretrato all'interno della roggia rispetto al confine catastale; quindi l'area di pertinenza dei fabbricati è in realtà costituita da una parte di sedime demaniale; per il mappale 380 sono circa 4 metri per tutto il fronte della roggia mentre per il mappale 366 sono circa 2 metri per tutto il fronte della roggia.

3.6.6) Il problema nasce quindi quando si vuole verificare la distanza della costruzione dalla roggia; infatti in base ad art. 96 lettera f del R.D. 523/1904 non è possibile costruire a meno di 10 metri dal piede dell'argine, quindi vi dovrebbe essere conformità qualora la distanza dal muro di delimitazione tra la roggia e l'area di pertinenza sia pari o superiore a 10 metri anche se il confine catastale è a distanza inferiore;

3.6.7) il problema nasce però sicuramente quando tale distanza manca in quanto la misura non è derogabile e/o sanabile; dalle misure effettuate il fabbricato del mappale 380 è ad una distanza di 9,97 metri e quindi, mi si perdoni l'incertezza della misura, è

ragionevolmente possibile considerarlo a norma; al contrario il fabbricato principale (villa) del mappale 366 ha una distanza minima dalla sponda esterna del muro variabile da metri 9,87 a metri 10,01 mentre la tettoia ha una distanza variabile da 8,98 a 9,47 quindi non è sicuramente a norma.

### **3.7) Costi della sanatoria**

Non essendo presenti le tavole di disegno dei permessi di costruire non è possibile indicare se i fabbricati sono a norma con i permessi comunali e quindi non è possibile definire eventuali costi di sanatoria. E' invece certo che il fabbricato del mappale 366 ed in particolare la sua tettoia non rispettano il Regio Decreto 523/1904 che non è derogabile e quindi non rimane che arretrare i fabbricati; vista la modesta misura (da 13 a zero cm) mancante alla villa sarà possibile renderla conforme al Regio Decreto 523/1904 semplicemente tagliando il muro esterno (che è spesso 40 cm) ovvero assottigliandolo; mentre la tettoia andrà modificata radicalmente spostando indietro i 2 pilastri che la sorreggono o comunque cercando una soluzione statica idonea.

### **3.8) Strumento urbanistico comunale**

Al momento è vigente il PRGC P.R.G.U. (Piano Regolatore Generale Unionale) dell'Unione COSER Bassa Verellese con D.C.U. (Deliberazione del Consiglio Unionale) n. 03 del 20/04/2011 integrato con D.C.U. n. 08 del 30/11/2011.

### **3.9) Aggiornamento catastale**

I fabbricati sono perfettamente rappresentati nella dichiarazione catastale.

### **3.10) Intestazione della proprietà al momento del pignoramento**

Al momento del pignoramento i beni erano in proprietà a: [REDACTED]

### **3.11) Provenienza immobili (ventennale)**

L'immobile è pervenuto a parte eseguita mediante:

3.11.1) atto Notaio Minieri del 07/11/2006 rep 35826 trascritto RG 12850 RP 8925 del 29/11/2006 acquisto da Bensi Aldo

3.11.2) atto notaio Coppo del rep 15262 27/11/1975 del trascritto il 16/12/1975 RG 6825 RP 5826 - divisione

### **3.12) Formalità, vincoli, oneri anche condominiali che resteranno a carico dell'acquirente**

Non vi sono formalità che rimarranno a carico dell'acquirente tranne quelle derivanti dalla convenzione edilizia stipulata con ATTO NOTARILE PUBBLICO in data 26/10/2006 Numero di repertorio 35803/9440 Notaio MINIERI VINCENZO RG 12451 RP 8642 del 16/11/2006 in base alla quale sono state edificate le aree. Rimarrà anche il vincolo non trascritto ma imposto dal Regio Decreto 523/1904.

### **3.13) Formalità non opponibili all'acquirente**

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

3.13.1) ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2007 - Registro Particolare 2863 Registro Generale 12188 Pubblico ufficiale MINIERI VINCENZO Repertorio 36623/10020 del 16/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/2023 - Registro Particolare 7478 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BIELLA Repertorio 1264 del 27/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.13.2) TRASCRIZIONE CONTRO del 16/11/2023 - Registro Particolare 7478 Registro Generale 9401 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BIELLA Repertorio 1264 del 27/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.13.3) TRASCRIZIONE CONTRO del 20/11/2024 - Registro Particolare 7807 Registro Generale 9774 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 2713/2024 del 30/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in STROPPIANA(VC)

### 3.14) Descrizione del bene

Per entrambi i fabbricati: trattasi di una villetta indipendente su tre lati costituita da un lotto di terra di circa 330mq sul quale è stata edificata una costruzione di circa 73mq in pianta oltre ad una tettoia di circa 25mq; la casa si presenta all'esterno regolarmente tinteggiata e completa di serramenti ma costruita ed inutilizzata da oltre 10 anni; avendo avuto cospicue perdite d'acqua dal tetto a causa di eventi atmosferici, si sono danneggiati tutti pavimenti e, probabilmente, i relativi sottofondi e sarà quindi necessario demolirli e ricostruirli. Il tetto è stato riparato. L'immobile è dotato di riscaldamento a pavimento e isolamento a cappotto, serramenti con vetri doppi. È predisposto l'impianto elettrico ma è privo dell'impianto (fili e frutti elettrici), è predisposto l'impianto di condizionamento.

### 3.15) Vendita in uno o più lotti

Gli immobili sono da vendere in 2 lotti separati; abbinato ad ogni lotto sarà necessario cedere la proprietà indivisa di  $\frac{1}{4}$  relativamente alla strada pertinenziale ovvero il mappale 368; pertanto il **lotto 1** sarà costituito dalla piena proprietà del fabbricato insistente sul mappale 366 e dalla quota parte di  $\frac{1}{4}$  del mappale 368 mentre il **lotto 2** sarà costituito dalla piena proprietà del fabbricato insistente sul mappale 380 e dalla quota parte di  $\frac{1}{4}$  del mappale 368.

### 3.16) Occupazione del bene

Il bene risulta libero da persone e cose.

### 3.17) Vincoli artistici o storici

Non sono presenti vincoli artistici e/o storici gravanti sull'immobile desumibili dai registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari. Vi è però il vincolo non trascritto ma imposto dal Regio Decreto 523/1904 relativamente alla confinante acqua pubblica.

### 3.18) Procedure espropriative

Non sono presenti procedure espropriative per pubblica utilità.

## 4) RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

In questo specifico caso la ricerca del valore di mercato deve avvenire esclusivamente con riguardo agli immobili confinanti ed appartenenti alla medesima lottizzazione; dalla visione degli atti notarili ho potuto desumere che le compravendite delle ultime villette, effettuate nel periodo 2013/2014, sono state effettuate a cifre oscillanti tra i 170 ed i 190mila euro. Dagli anni 2013/2014 ad oggi non si sono avute particolari variazioni nel prezzo degli immobili se non una leggera diminuzione tendenziale a livello provinciale che però non è stimabile in paesi come Stroppiana, data l'esiguità del commercio immobiliare. **Ritengo quindi di applicare il valore medio a corpo di euro 180.000,00 (centoottantamila/00)** al quale sarà però necessario procedere ad opportune detrazioni in quanto gli immobili non sono più pronti all'uso ma necessitanti di parziali rifacimenti (pavimenti e sottofondi e probabilmente, di conseguenza, dell'impianto di riscaldamento a pavimento) e della costruzione di tutti gli impianti e dei bagni.

### 4.1) Stima del costo di completamento

Al fine di rendere abitabili gli immobili sarà quindi necessario procedere alla demolizione dei pavimenti, sottofondi e tubature impianto termico ed elettrico, al loro rifacimento ed al completamento dei bagni; la stima di questi costi può avvenire sinteticamente come segue:

<b>Lotto 1 - Villa mappale 366</b>	Superficie mq	Costo mq	costi di ripristino
Demolizione e rifacimento pavimenti	146	€ 150	€ 21.900
Impianto termico completo di caldaia	146	€ 120	€ 17.520
Impianto elettrico	146	€ 50	€ 7.300
Bagni, a corpo	2	€ 10.000	€ 20.000
Tinteggiatura interna, a corpo			€ 10.000
Finiture esterne (cancello)			€ 10.000
Costo complessivo di ripristino			€ 86.720

Per quanto riguarda il fabbricato mappale 366 è però necessario procedere anche ad ulteriore detrazione per quanto riguarda gli eventuali costi per ripristinare il fabbricato a 10 metri dal corso d'acqua; seppure sia alquanto improbabile che l'Ente Pubblico proceda ad una verifica delle distanze ed alla richiesta di demolizione o comunque di ripristino, stimo tali costi in **euro forfettari 15.000,00 (quindicimila/00)**.

<b>Lotto 2 - Villa mappale 380</b>	Superficie mq	Costo mq	Valore totale
Demolizione e rifacimento pavimenti	142	€ 150	€ 21.300
Impianto termico completo di caldaia	142	€ 120	€ 17.040

<b>Lotto 2 - Villa mappale 380</b>	Superficie mq	Costo mq	Valore totale
Impianto elettrico	142	€ 50	€ 7.100
Bagni, a corpo	2	€ 10.000	€ 20.000
Tinteggiatura interna, a corpo			€ 10.000
Finiture esterne (cancello)			€ 10.000
Costo complessivo di ripristino			€ 85.440

**4.2) Stima del valore di mercato**

Determino quindi il valore complessivo dei beni come segue:

**LOTTO 1 - mappale 366 in EURO 180000 – 86720,00 - 15000 = 78280,00 che si possono arrotondare ad euro 80000,00 (ottantamila/00)** comprensivo del valore in quota indivisa della strada di accesso mappale 368.

**LOTTO 2 - mappale 380 in EURO 180000 – 85440,00 = 94560,00 che si possono arrotondare ad euro 95000,00 (novantacinquemila/00)** comprensivo del valore in quota indivisa della strada di accesso mappale 368.

**5) PREZZO DA PORRE A BASE D'ASTA**

Sulla scorta di quanto sopra riferito posso quindi determinare il **valore da porre a base d'asta per il lotto 1 sarà pari ad 80.000,00 euro (ottantamila/00)** mentre per il **lotto 2 sarà pari a 95.000,00 euro (novantacinquemila/00)**

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

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

Casale Monferrato, lì 18/04/2026

In fede

Brezza Geom. Andrea

