

Geom. PIERGIORGIO ANDREONE

Studio Tecnico – Via Cesare Balbo n° 33

15033 – Casale Monferrato (AL) – Tel. 0142 453185

C.F. NDR PGR 67A18 B885G – P. IVA 02030170068

e-mail: pierandreone@libero.it

Tribunale di Vercelli

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Andreone
Piergiorgio, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2023 del R.G.E.

promossa da :

Codice Fiscale _____

Partita IVA _____

Con Avv. _____ - _____

Contro

Codice Fiscale _____

Con Avv. _____

RELAZIONE DI PERIZIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Incarico

Con udienza del 12/04/2023, il sottoscritto Geom. Andreone Piergiorgio, con studio in Via Balbo, 33 - 15033 - Casale Monferrato (AL), email pierandreone@libero.it, PEC piergiorgio.andreone@geopec.it, Telefono 335 5226859 e Fax 0142 453185, veniva nominato Esperto ai sensi dell'art. 569 CPC per la stima dei beni pignorati e la conseguente determinazione del valore dell'immobile ex art. 173 bis disp. att. CPC ex art. 568 c.p.c. e in data 19/04/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento telematico e lo depositava presso il Tribunale di Vercelli.

Premessa

Descrizione delle indagini peritali:

Le indagini peritali sono consistite in primo luogo nella ricerca della documentazione attestante la regolarità dell'immobile.

Si è proceduto successivamente a ricerche onde reperire la documentazione catastale e infine ad un sopralluogo presso l'immobile oggetto della esecuzione immobiliare.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Unità Immobiliare ubicata in Comune di Casale Monferrato (AL) – Strada per Morano n. 2/E censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Casale Monferrato al Foglio 22 Particella 209 Subalterno 5, Z.C. 2, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza m² 461, Superficie Catastale m² 499, Rendita Euro 476,17;
- **Bene N° 2** – Unità Immobiliare ubicata in Comune di Casale Monferrato (AL) – Strada per Morano n. 2/E censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Casale Monferrato al Foglio 22 Particella 209 Subalterno 6, Z.C. 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 9,0, Superficie Catastale m² 205, Superficie Totale escluse aree scoperte m² 184, Rendita Euro 581,01;
- **Bene N° 3** – Unità Immobiliare ubicata in Comune di Casale Monferrato (AL) – Strada per Morano n. 2/E censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Casale Monferrato al Foglio 22 Particella 209 Subalterno 7, Z.C. 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza m² 36, Superficie Catastale m² 40, Rendita Euro 44,62;
- **Bene N° 4** – Unità Immobiliare ubicata in Comune di Casale Monferrato (AL) – Strada per Morano n. 2/E censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Casale Monferrato al Foglio 22 Particella 209 Subalterno 8, Z.C. 2, Categoria C/7, Classe 1, Consistenza m² 26, Superficie Catastale m² 27, Rendita Euro 11,55;

Quesiti posti

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.”

Si specifica che il creditore ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

“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.”

“In secondo luogo, 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).

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.”

Il creditore procedente ha provveduto al deposito sia dell'estratto catastale attuale, sia dell'estratto catastale storico. Si precisa inoltre che in data 27 novembre 2023 il sottoscritto ha provveduto alla regolarizzazione catastale degli immobili pignorati. Come da DOCFA allegato alla presente, sono stati soppressi i subalterni 2, 3 e 4 e sono stati creati i nuovi subalterni 5, 6 e 7. È stato altresì creato tramite Nuovo Accatastamento (e relativo Tipo Mappale) il Sub. 8 coincidente con Tettoia presente sul retro del fabbricato.

“In terzo luogo, 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.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.”

Il creditore procedente ha provveduto al deposito del certificato di stato civile dell'esecutato. L'esecutato risulta essere di stato civile “Vedova”.

Compiuti questi accertamenti preliminari, si procede con l'espletamento dell'incarico conferito, che prevede i seguenti quesiti:

1) - “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.”

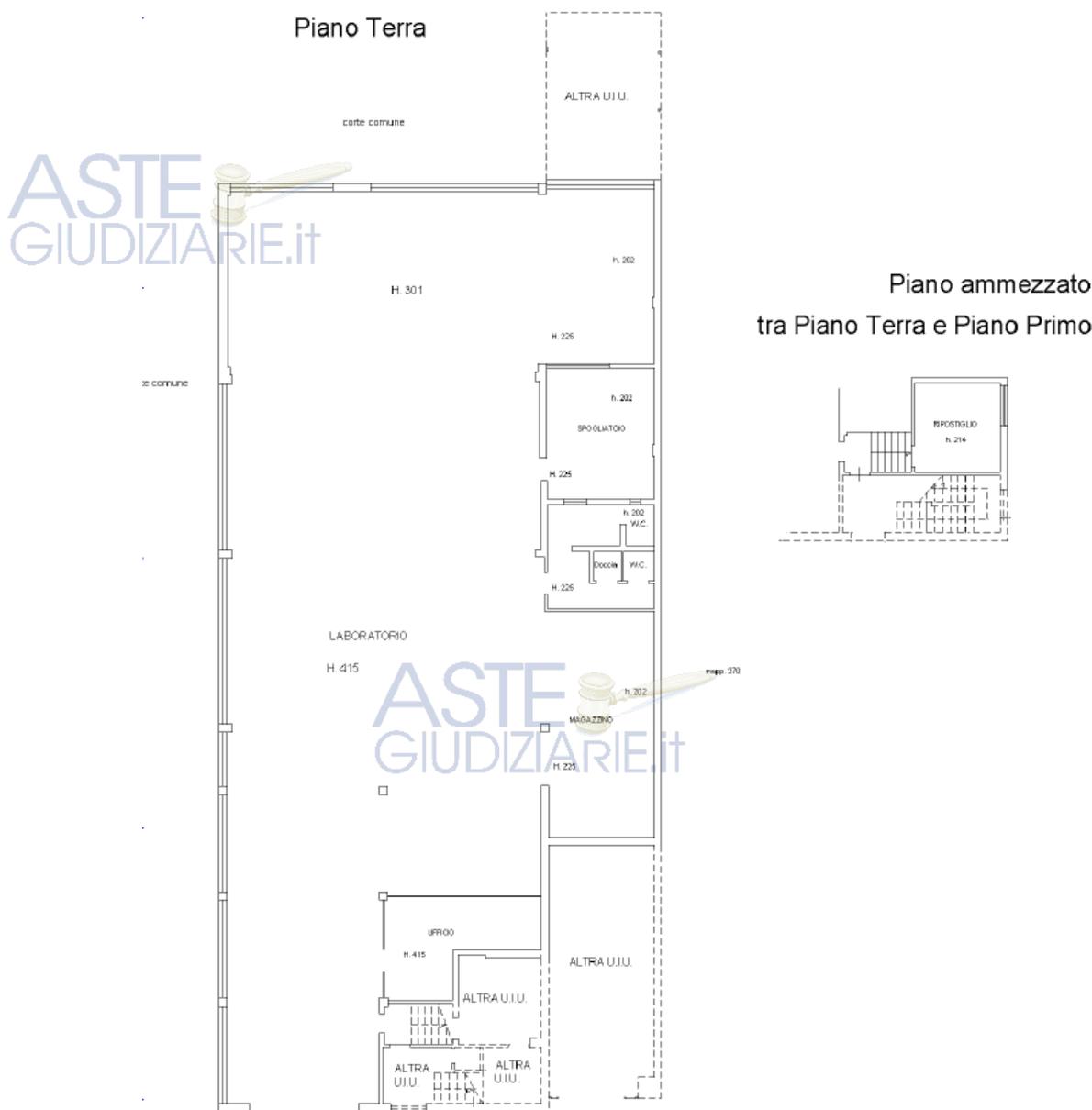
L'oggetto del pignoramento è costituito dai seguenti beni:

Bene N° 1 – Unità Immobiliare ubicata in Comune di Casale Monferrato (AL) – Strada per Morano n. 2/E censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Casale

Monferrato al Foglio 22 Particella 209 Subalterno 5, Z.C. 2, Categoria C/3, Classe 2, Consistenza m² 461, Superficie Catastale m² 499, Rendita Euro 476,17;

Il bene, partendo da Nord-Est e procedendo in senso orario, ha i seguenti confini:

subalterno 7 di proprietà dell'esecutato, subalterno 6 di proprietà dell'esecutato, sui lati Nord-Est Sud-Est e parte del lato Sud-Ovest il sub. 1 B.C.N.C. a tutti i subalterni adibito a corte, subalterno 8 di proprietà dell'esecutato, particella 270 catastalmente di proprietà "OMISSIS con sede in Casale Monferrato (AL)".



Estratto della Planimetria Catastale della particella 209 Foglio 22 Subalterno 5

Bene N° 2 – Unità Immobiliare ubicata in Comune di Casale Monferrato (AL) – Strada per Morano n. 2/E censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Casale Monferrato al Foglio 22 Particella 209 Subalterno 6, Z.C. 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 9,0, Superficie Catastale m² 205, Superficie Totale escluse aree scoperte m² 184, Rendita Euro 581,01;

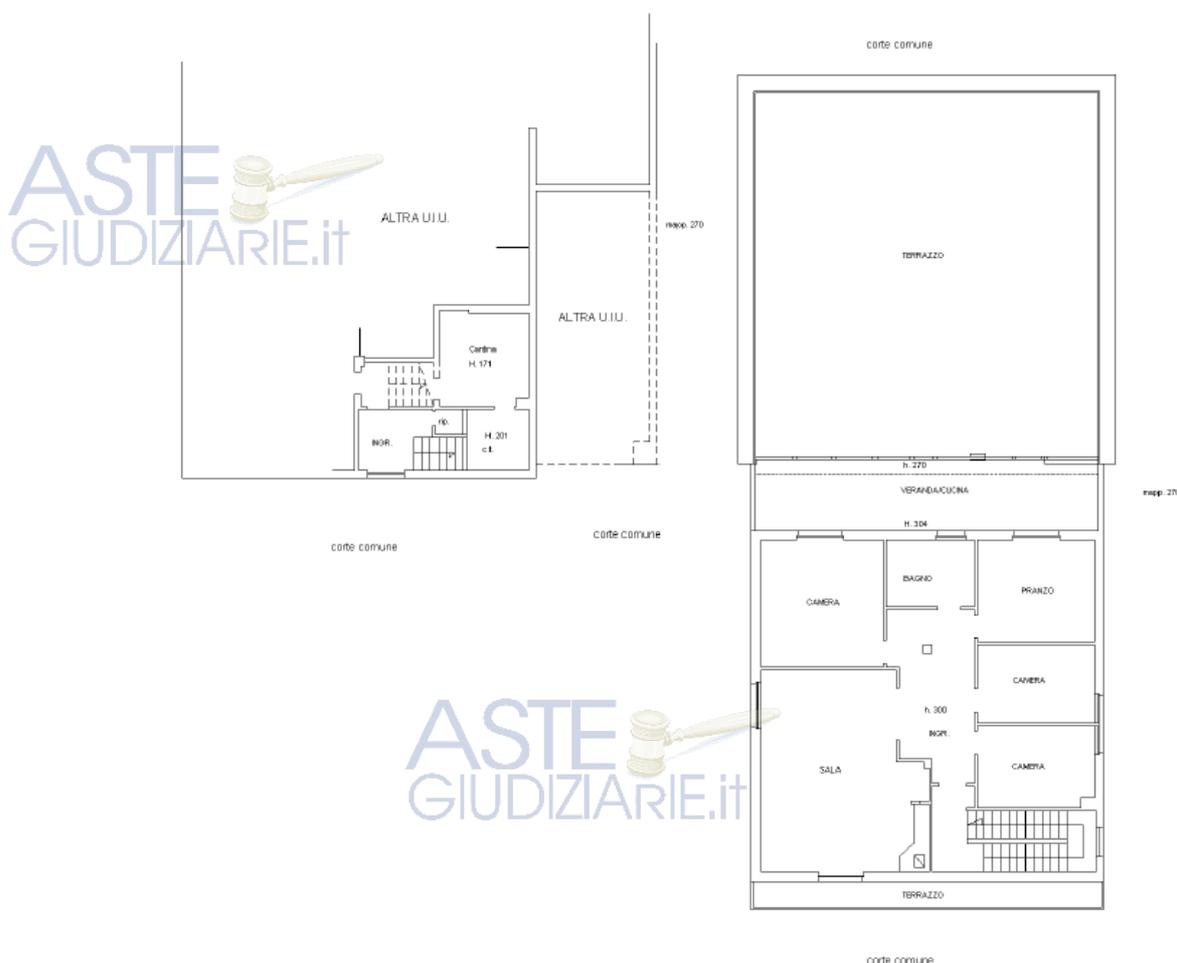
Il bene, partendo da Nord-Est e procedendo in senso orario, ha i seguenti confini:

Piano Terreno: subalterno 7 di proprietà dell'esecutato, sub. 1 B.C.N.C. a tutti i subalterni adibito a corte, subalterno 5 di proprietà dell'esecutato;

Piano Primo: sub. 1 B.C.N.C. a tutti i subalterni adibito a corte, particella 270 catastalmente di proprietà "OMISSIS con sede in Casale Monferrato (AL)".

Piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE.it



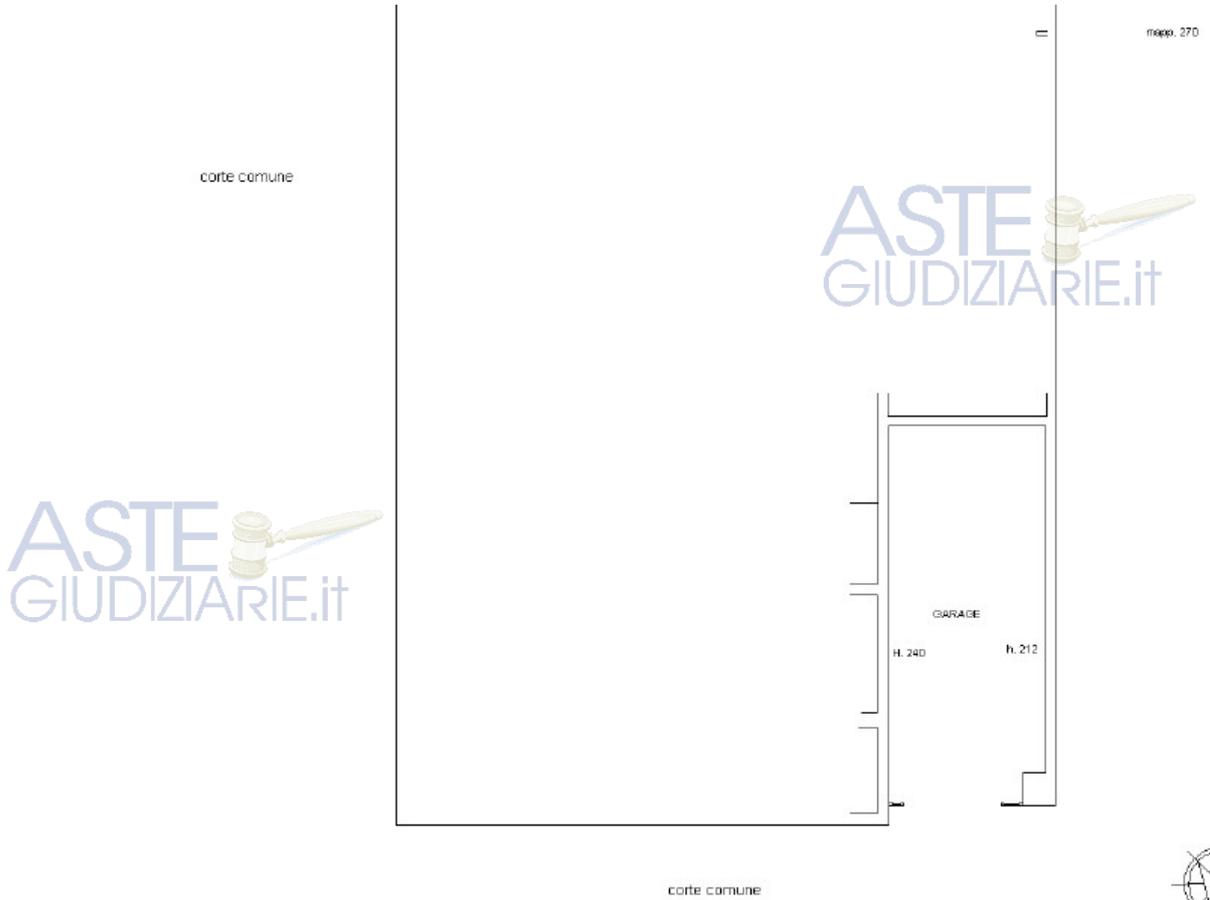
Estratto della Planimetria Catastale della particella 209 Foglio 22 Subalterno 6

Bene N° 3 – Unità Immobiliare ubicata in Comune di Casale Monferrato (AL) – Strada per Morano n. 2/E censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Casale Monferrato al Foglio 22 Particella 209 Subalterno 7, Z.C. 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza m² 36, Superficie Catastale m² 40, Rendita Euro 44,62;

Il bene, partendo da Nord-Est e procedendo in senso orario, ha i seguenti confini:

sub. 1 B.C.N.C. a tutti i subalterni adibito a corte, subalterno 6 di proprietà dell'esecutato, subalterno 5 di proprietà dell'esecutato, particella 270 catastalmente di proprietà OMISSIS con sede in Casale Monferrato (AL)".

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Estratto della Planimetria Catastale della particella 209 Foglio 22 Subalterno 7

Bene N° 4 – Unità Immobiliare ubicata in Comune di Casale Monferrato (AL) – Strada per Morano n. 2/E censita al C.F. della Provincia di Alessandria, Comune di Casale Monferrato al Foglio 22 Particella 209 Subalterno 8, Z.C. 2, Categoria C/7, Classe 1, Consistenza m² 26, Superficie Catastale m² 27, Rendita Euro 11,55;

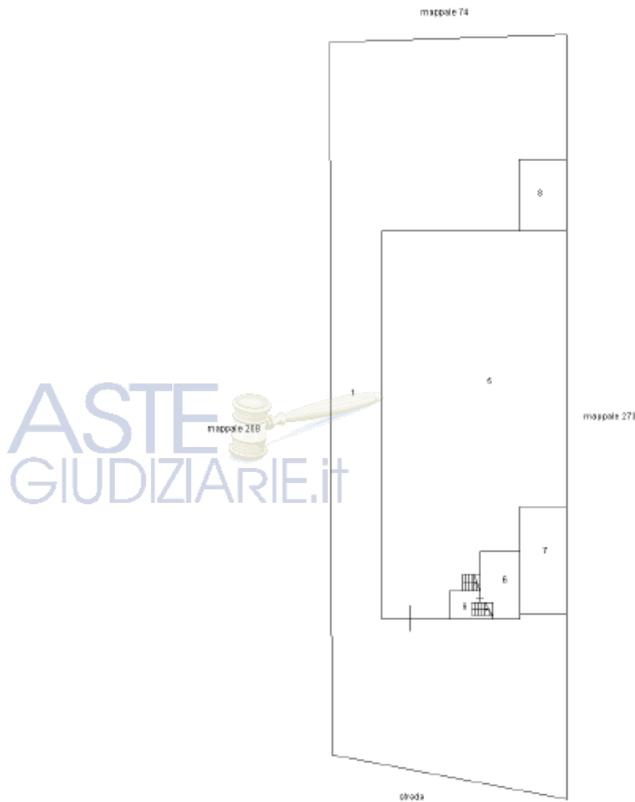
Il bene, partendo da Nord-Est e procedendo in senso orario, ha i seguenti confini:
 subalterno 5 di proprietà dell'esecutato, sub. 1 B.C.N.C. a tutti i subalterni adibito a corte,
 particella 270 catastalmente di proprietà "OMISSIS con sede in Casale Monferrato (AL)".



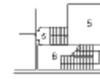
Estratto della Planimetria Catastale della particella 209 Foglio 22 Subalterno 8

ASTE GIUDIZIARIE.it

Piano Terra



Piano ammezzato
tra Piano Terra e Piano Primo



Piano Primo

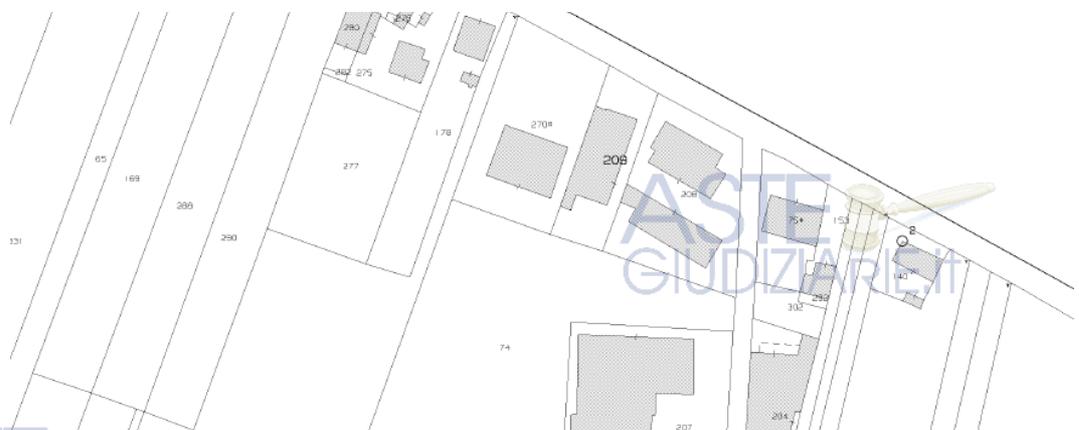


ASTE
GIUDIZIARIE.IT



rima planimetria in atti

Estratto dell'Elaborato Planimetrico



Estratto di mappa del Foglio 22 con evidenza della particella 208

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

È parere dello scrivente che la vendita debba avvenire in un unico lotto.

Lotto N° 1 – Lotto costituito dalle seguenti Unità Immobiliari:

- a) Comune di Casale Monferrato Foglio 209 Particella 22 Subalterno 5 (Bene n. 1);
- b) Comune di Casale Monferrato Foglio 209 Particella 22 Subalterno 6 (Bene n. 2);
- c) Comune di Casale Monferrato Foglio 209 Particella 22 Subalterno 7 (Bene n. 3);
- d) Comune di Casale Monferrato Foglio 209 Particella 22 Subalterno 8 (Bene n. 4);

Le unità sopra elencate fanno parte di un unico immobile, comprensivo di capannone, tettoia, garage, alloggio e corte comune con accesso da Strada per Morano n. 2/E. La vendita separata dei singoli beni porterebbe a un notevole deprezzamento.

2) - “ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino”

Bene n. 1: Il bene di cui al punto 1 è costituito da un capannone precedentemente utilizzato quale officina meccanica. L'Unità Immobiliare è dotata di, spogliatoi, servizi igienici, ufficio e magazzini.

L'alienazione dell'immobile oggetto di esecuzione NON dovrà essere assoggettata a IVA.

Bene n. 2: Il bene di cui al punto 2 è costituito da alloggio disposto al Piano Terreno e al Piano Primo. È composto da ingresso, cantina e Centrale termica al Piano Terreno; al Piano Primo si trovano Ingresso, Salone, n. 3 Camere da Letto, Bagno, Cucina Una veranda chiusa e un ampio terrazzo.

L'alienazione dell'immobile oggetto di esecuzione NON dovrà essere assoggettata a IVA.

Bene n. 3: Il bene di cui al punto 3 è costituito da un box con accesso dal cortile comune.

L'alienazione dell'immobile oggetto di esecuzione NON dovrà essere assoggettata a IVA.

Bene n. 4: Il bene di cui al punto 4 è costituito da una Tettoia posta sul retro del capannone con accesso dalla corte comune.

L'alienazione dell'immobile oggetto di esecuzione NON dovrà essere assoggettata a IVA.

3) - “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 L. 47/1985.”

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, lo scrivente è in grado di riferire che l'inizio lavori è avvenuto in forza al seguente provvedimento urbanistico:

Concessione n. 139 del 07/08/1968; Protocollo n. 1968/06567 del 23/04/1968 (r.d.1968/139C).

Lo scrivente riferisce che l'inizio delle costruzioni è avvenuto successivamente al 02 settembre 1967, e, precisamente, in data 07 agosto 1968.

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

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, lo scrivente è in grado di riferire che i Provvedimenti Urbanistici in forza ai quali è stato realizzato l'immobile sono i seguenti:

TIPO PRATICA	NUMERO	DATA RILASCIO	NUM./DATA PROTOC.	RICHIEDENTI	UBICAZIONE	PROGETTISTA	OGGETTO	INIZIO L.	FINE L.	AGIBILITA'
Autorizzazione	210	11/09/2002	2002/23115del 14/08/2002 (r.d.2002/423)	BUSO ERNESTO	STRADA MORANO, 2E		TINTEGGIATURA FABBRICATO ABITAZIONE	18/09/2002	18/10/2002	
Autorizzazione IN VARIANTE	932	30/12/1993	1993/33011del 23/11/1993 (r.d.1993/932)	BUSO ERNESTO BULLANO PIERA	STRADA MORANO	Geom. BIROCCO ERMANNINO.	COSTRUZIONE EDICOLA FUNERARIA AREA N.76 Data_esito_varianti: 30/12/1993	23/11/1993		
Autorizzazione (con VARIANTE, prot. 1993/33011)	414	08/11/1991	1991/28498del 15/10/1991 (r.d.1991/869)	BUSO ERNESTO BULLANO PIERA	STRADA MORANO	Geom. BIROCCO ERMANNINO.	COSTRUZIONE EDICOLA FUNERARIA AREA N.76	30/03/1992		N. 101 del 18/10/1994.
Concessione (con VARIANTE, prot. 1989/19903)	71	01/07/1985	1985/02319del 30/01/1985 (r.d.1985/71C)	BUSO ERNESTO	STRADA MORANO, 2E	Geom. COPPA ELIGIO.	AMPLIAM. FABBR. USO LABORAT. ARTIS. OFFIC. MECC.			
Concessione	395	13/11/1973	1973/11425del 25/07/1973 (r.d.1973/395C)	BUSO ERNESTO	STRADA MORANO, 2E	Geom. COPPA ELIGIO.	AMPLIAMENTO OFFICINA MECCANICA			
Concessione	116	04/08/1971	1971/10177del 21/07/1971 (r.d.1971/116C)	BUSO ERNESTO	STRADA MORANO, 2E	Geom. COPPA ELIGIO.	NUOVA COSTRUZIONE. BASSI FABBRICATI			
Concessione	139	07/08/1968	1968/02567del 23/04/1968 (r.d.1968/139C)	BUSO ERNESTO	STRADA MORANO, 2E	Geom. COPPA ELIGIO.	NUOVA COSTRUZIONE LABORATORIO ARTIGIANO			

Dai sopralluoghi eseguiti, confrontando la documentazione relativa ai titoli abilitativi e la documentazione catastale con lo stato dei luoghi, è emersa l'irregolarità sia catastale che urbanistica degli immobili oggetto della presente.

Per una maggiore comprensione di quanto esposto, occorre fare una premessa; per il trasferimento della proprietà su base negoziale di un immobile è necessario effettuare alcune verifiche sulla conformità urbanistica e catastale per il controllo della regolarità della bene, al fine di verificare quanto la non conformità incide sulla commerciabilità.

Non conformità urbanistica: l'immobile, pur non essendo provvisto di conformità urbanistica, può essere venduto nell'ambito della presente procedura esecutiva, mentre, se l'eventuale aggiudicatario intenderà consensualmente rivenderlo, dovrà necessariamente provvedere alle sanatorie come nel prosieguo illustrate.

Diversa dalla conformità catastale, la conformità urbanistico-edilizia attesta la corrispondenza dello stato di fatto dell'immobile all'insieme dei titoli edilizi abilitativi rilasciati in tutta la storia costruttiva dell'edificio.

La conformità urbanistico-edilizia costituisce il profilo di maggiore importanza di un immobile.

La conformità viene valutata con riferimento a tutto il quadro di disciplina, ivi compresa la normativa di settore caratterizzata da regime speciale, prendendo in considerazione i titoli edilizi che hanno interessato l'immobile, l'epoca di realizzazione delle opere, la disciplina urbanistico edilizia che riguarda il fabbricato.

La regolarità urbanistica è la corrispondenza tra quanto edificato e le abilitazioni edilizie. Se non c'è corrispondenza, si parla di difformità urbanistica. Con conseguente

incommerciabilità in determinate condizioni degli immobili. Infatti, in presenza di un abuso edilizio, occorre sanarlo. O rimuoverlo. A seconda delle casistiche particolari.

Per accertare la regolarità urbanistica occorre guardare l'ultimo titolo abilitativo.

La verifica dell'abuso edilizio non avviene dunque attraverso il Catasto. Ma analizzando il titolo abilitativo depositato in Comune.

Tuttavia la cassazione a Sezioni Unite (Cass. Sez. Unite 8230/19) pone un'importante precisazione. La nullità/non commerciabilità della casa vi sarà solo qualora non si presenti il titolo abilitativo all'atto del trasferimento. La presentazione all'acquirente del titolo opera come convalida. Si precisa che il titolo edilizio deve esistere ed essere veritiero.

Pertanto, per le Sezioni Unite della Corte di Cassazione: *"In presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, reale e riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione realizzata al titolo menzionato"*.

In conclusione, se vi è conoscenza da parte dell'acquirente delle irregolarità e se è disponibile un titolo abilitativo certo, l'immobile non conforme urbanisticamente può essere trasferito di proprietà.

Si precisa che l'art. 46 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), riproduttiva dell'art. 40, comma 6, Legge 28 febbraio 1985 n.47, che sanziona con la nullità la circolazione di immobili abusivi non sanati (o non in corso di sanatoria) trova applicazione unicamente per i trasferimenti su base negoziale o volontaria, ma non già per i trasferimenti coattivamente eseguiti.

Non conformità catastale: l'immobile non può essere commerciato.

Con l'espressione Conformità Catastale, diversa dalla conformità urbanistico-edilizia, si vuole indicare una situazione di fatto pienamente coincidente con i dati catastali e le planimetrie depositate in Catasto.

Se l'immobile non è conforme ai dati catastali non può essere trasferito di proprietà. Prevede infatti l'art. 29, comma 1 bis, l. 52/1985 la nullità della vendita.

Si precisa che l'art. 46 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), riproduttiva dell'art. 40, comma 6, Legge 28 febbraio 1985 n.47, che sanziona con la nullità la circolazione di immobili abusivi non sanati (o non in corso di sanatoria) trova applicazione unicamente per i trasferimenti su base negoziale o volontaria, ma non già per i trasferimenti coattivamente eseguiti.

In forza a quanto sopra esposto lo scrivente ha provveduto esclusivamente alla regolarizzazione catastale dei beni oggetto di esecuzione (come previsto dal quesito), nonché alla verifica della sanabilità delle irregolarità riscontrate.

Sulla scorta di quanto visionato è possibile relazionare quanto segue:

Bene n. 1: i locali precedentemente adibiti a officina meccanica presentano difformità distributive interne, dovute principalmente alla mancata indicazione sulle tavole progettuali del ripostiglio posizionato nell'ammezzato posto sopra al locale cantina.

Il vano posizionato nell'ammezzato non potrà avere destinazioni d'uso diverse da ripostiglio o similari in quanto ha un'altezza di m. 2,14 che non ne consente un utilizzo differente.

La planimetria catastale non era presente in banca dati (presumibilmente alluvionata) ed è stata inserita in fase di variazione catastale dell'immobile.

Bene n. 2: l'unità immobiliare adibita ad alloggio posta al Piano Primo i cui locali accessori sono posti al Piano Terreno presenta difformità sanabili e difformità NON sanabili.

Difformità sanabili:

La distribuzione interna degli ambienti è differente da quanto autorizzato con i titoli abilitativi reperiti, realizzando un camera in più, ottenuta dal rimpicciolimento della sala pranzo e dalla divisione dell' ambiente residuo di dimensione maggiore. Le due camere sono state ottenute realizzando una tramezza in laterizio in corrispondenza della mezzeria della finestra esistente per garantire areazione e illuminazione agli ambienti. Dalla verifica dei rapporti aeroilluminanti è emerso che nelle due camere così realizzate non viene rispettato il rapporto di 1/8 tra superficie finestrata apribile e superficie calpestabile, fattore che ne limita l'utilizzo (allo stato attuale) ai fini abitativi rendendo i vani utilizzabili come ripostiglio o magazzino. È comunque possibile renderle utilizzabili ai fini abitativi integrando l'aerazione naturale con un impianto di aerazione meccanica.

Di questo aspetto si è tenuto conto in fase di valutazione del bene.

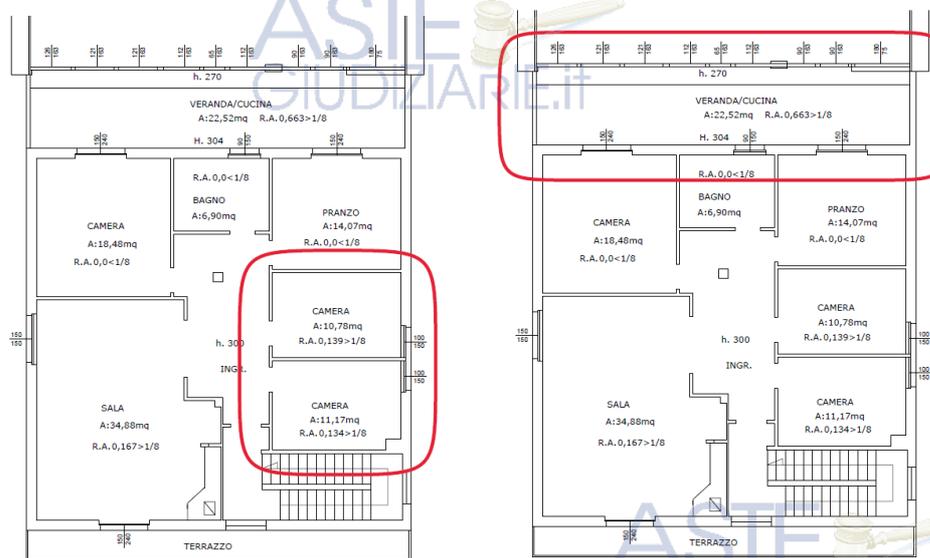
Difformità NON sanabili:

È stata chiusa tramite serramenti la veranda esterna, attualmente utilizzata come cucina. I serramenti devono essere rimossi, in quanto il volume chiuso realizzato non è sanabile. Criticità ulteriore è che detta chiusura rende altresì non utilizzabili ai fini abitativi la sala da pranzo, il bagno e la camera matrimoniale in quanto privi di aerazione.

La cucina dovrà essere spostata in uno degli altri ambienti disponibili.

La rimozione dei serramenti è stata quantificata in fase di valutazione del bene.

La planimetria catastale non era presente in banca dati (presumibilmente alluvionata) ed è stata inserita in fase di variazione catastale dell'immobile.



Evidenza realizzazione della camera aggiuntiva

Evidenza chiusura della veranda

Bene n. 3: Il locale autorimessa non presenta difformità rispetto a quanto autorizzato. La planimetria catastale non era presente in banca dati (presumibilmente alluvionata) ed è stata reinserita in fase di variazione catastale dell'immobile.

Bene n. 4: La tettoia realizzata in aderenza al capannone sul lato posteriore dell'edificio, non è stata autorizzata, ed è pertanto, allo stato attuale, irregolare sotto l'aspetto urbanistico edilizio.

Il fabbricato incide su area di tipo Bp2 del P.R.G.C. vigente, e dalla verifica dei parametri previsti su questo tipo di area la tettoia risulta sanabile, in quanto vengono rispettati i parametri che quantificano le aree coperte, le aree verdi e le aree di parcheggio.

Nelle aree Bp2 è prevista la copertura massima della particella nella percentuale del 60% e tale parametro viene rispettato [Area lotto mq. 1.480,00 ca. (1.480,00 x 60% = mq. 888,00) e area coperta realizzata mq. 730 < mq. 888,00], così come la percentuale delle aree di parcheggio che dovranno essere >1/10 del volume realizzato e le aree verdi che dovranno essere >del 15%.

La sanatoria sarà onerosa, ossia prevede il pagamento di Oneri di Urbanizzazione.

Di questo aspetto si è tenuto conto in fase di valutazione del bene.

La planimetria catastale non era presente in banca dati (presumibilmente alluvionata) e in mappa; si è provveduto alla presentazione del Tipo Mappale per l'inserimento in mappa all'accatastamento dell'immobile.

Costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Alla luce di quanto sopra riportato, si specifica che i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria sono i seguenti:

Diritti di Segreteria per presentazione del P.d.C. in sanatoria	€.	235,00
Sanzione Sanatoria 3 U.I.U. (1.032,00 x 3)	€.	3.096,00
Oneri di Urbanizzazione per realizzazione tettoia	€.	1.100,00
Marche da Bollo	€.	32,00
Spese Tecniche	€.	4.137,00

Totale Spere per la regolarizzazione Urbanistica	€.	8.600,00
Costi rimozione e smaltimento serramenti veranda al P1	€.	1.500,00

Si specifica che le Spese Tecniche riguardano esclusivamente la sanatoria dal punto di vista urbanistico presso il SUE per dichiarare lo stato realizzato dell'immobile al momento della redazione della presente.

Si riporta stralcio delle Norme di Attuazione relative all'area di tipo Bp2 sulla quale incide il fabbricato; si riportano altresì le norme riguardanti le Aree di Tipo Bp1 alle quali fanno riferimento le Aree Bp2.

"13.7 - Aree Bp

1. In tali sottocategorie omogenee d'uso, di cui all'art.11.2 delle presenti norme, si distinguono:

Bp1 - aree in gran parte o totalmente utilizzate in cui sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché modesti ampliamenti, non superiori a 400 mc, con altezza non superiore a mt 11 con non più di 3 piani abitabili fuori terra per edifici residenziali esistenti non connessi alle attività produttive;

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici ed impianti produttivi esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente piano, senza limiti di densità ma nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui all'art.17 delle presenti norme;

- demolizione e ricostruzione di edifici ed impianti produttivi esistenti nei limiti di un rapporto di copertura fondiaria del 60%, con altezza non superiore a mt 11;

- utilizzazione di eventuali lotti intermedi o marginali, liberi od occupati da edifici residenziali non connessi alle attività produttive di cui in precedenza, o comunque in contrasto con la destinazione propria delle aree Bp esclusivamente per l'adeguamento degli insediamenti produttivi esistenti alle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui all'art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui all'art.17 delle presenti norme, con altezza non superiore a mt 11; su tali lotti potranno essere consentiti interventi di completamento, per usi produttivi, nei limiti di un rapporto di copertura del 50% (un solo piano fuori terra) purché in tal modo non si superi, nell'intera area o cellula interessata, il rapporto di copertura del 70% e la densità di 5 mc/mq, tenendo conto delle preesistenze e degli altri eventuali interventi già in programma.

Bp2 - aree parzialmente utilizzate in cui sono ammessi interventi come in Bp1 ed inoltre: utilizzazione di lotti intermedi o marginali, liberi od occupati da edifici in contrasto con la destinazione propria delle aree Bp, anche per nuovi insediamenti produttivi con un rapporto di copertura fondiario non superiore al 60%.

La trasformazione d'uso in terziario (con esclusione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio per insediamenti di medie e grandi strutture di vendita) delle aree Bp1 e Bp2 potrà avvenire esclusivamente garantendo per ogni area l'integrale recupero degli standards di cui al precedente art.6 in misura proporzionale alla superficie lorda di pavimento realizzabile in base agli indici sottoindicati.

Tali standards si intendono al lordo della quota di aree per servizi pubblici afferenti i distretti a preminente destinazione produttiva indicate dalle tabelle repertorio di cui alla tav.3e degli elaborati del presente piano ridotta in misura proporzionale al rapporto tra la superficie dell'area Bp oggetto di trasformazione e la superficie complessiva delle aree di sottocategoria Bp1 e Bp2 individuate nel distretto industriale di appartenenza. Tali aree aggiuntive, dovranno essere prioritariamente localizzate in prossimità di quelle individuate nelle tavole del P.R.G.C. per garantire un' organica attuazione delle infrastrutture e servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Fatto salvo l'obbligo della cessione gratuita delle aree per la viabilità e servizi pubblici afferenti la destinazione terziaria, in caso di assenza o insufficienza della quota di aree per servizi pubblici afferenti i distretti a preminente destinazione produttiva da cedere all'interno del perimetro dell'area considerata rispetto quella necessaria di cui al precedente comma, la parte mancante dovrà essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione preventiva al rilascio delle concessioni ad edificare. L'importo della monetizzazione sarà pari al prezzo necessario per l'acquisizione di analoghe aree da parte del Comune e calcolato sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa in materia di espropriazione vigente al momento della sottoscrizione stessa.

Fermo restando quanto stabilito dal precedente art.8 sull'obbligo della preventiva formazione e approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, nelle operazioni di trasformazione d'uso sopraindicate sono ammessi:

- interventi di conservazione allo stato di fatto degli immobili con operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. In ogni caso ad intervento ultimato il rapporto di copertura fondiario dell'area trasformata (al netto delle aree per viabilità e servizi pubblici da cedere) non potrà superare il 60%; altezza massima di mt 11. Tali operazioni dovranno avvenire nel rispetto delle norme sull'utilizzazione della superficie fondiaria di cui al successivo art.15 e sugli arretramenti dalle sedi stradali di cui al successivo art.17;

- demolizione e ricostruzione di edifici ed impianti produttivi esistenti nei limiti di un rapporto di copertura fondiaria del 60%, con altezza non superiore a mt 11.

- interventi di ristrutturazione urbanistica, estesi ad almeno un isolato (come definito all'art.14), da attuare esclusivamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi: P.P., P.E.C. e P.E.C.O., nei limiti di un rapporto di copertura fondiaria del 60%, con altezza non superiore a mt 11."



Stralcio Piano Regolatore: Tav3c5

5) – “ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 18 della Legge 47/1985.”

Non fanno parte dell’esecuzione immobili iscritti al Catasto Terreni.

6) – “ad identificare catastalmente l’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative:”

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, lo scrivente dichiara la variazione dei dati catastali specificati nell’atto di pignoramento rispetto ai dati presenti nella banca dati dell’Agenzia del Territorio. Si allegano, a conferma di quanto asserito, le visure catastali di tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono così identificati catastalmente:

- **Bene N° 1**

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2024

Dati identificativi:

Comune di CASALE MONFERRATO (B885) (AL)

Foglio 22 Particella 209 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni:

Comune di CASALE MONFERRATO (B885) (AL)

Foglio 22 Particella 209

Classamento:

Zona Censuaria: 2

Categoria C/3

Classe 2

Consistenza m² 461

Superficie Catastale m² 499
Rendita Catastale Euro 476,17
Indirizzo: STRADA PER MORANO n. 2E Piano T
Intestatari catastali:
[REDACTED] nat. a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED]
Codice Fiscale: [REDACTED]
Diritto di: Proprietà per 1/1
Variazione del 24/11/2023 Pratica n. AL0089080 in atti dal
27/11/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI
INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 89080.1/2023)

• Bene N° 2

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2024

Dati identificativi:

Comune di CASALE MONFERRATO (B885) (AL)

Foglio 22 Particella 209 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni:

Comune di CASALE MONFERRATO (B885) (AL)

Foglio 22 Particella 209

Classamento:

Zona Censuaria: 2

Categoria A/2

Classe 2

Consistenza vani 9

Superficie Catastale m² 205 – escluse aree scoperte m² 184

Rendita Catastale Euro 581,01

Indirizzo: STRADA PER MORANO n. 2E Piano T - 1

Intestatari catastali:

[REDACTED] nat. a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

Variazione del 24/11/2023 Pratica n. AL0089080 in atti dal 27/11/2023 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 89080.1/2023)

• Bene N° 3

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/01/2024

Dati identificativi:

Comune di CASALE MONFERRATO (B885) (AL)

Foglio 22 Particella 209 Subalterno 7

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni:

Comune di CASALE MONFERRATO (B885) (AL)

Foglio 22 Particella 209

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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione."

Tutte i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti a parte eseguita in forza a TESTAMENTO OLOGRAFO del 14/01/2006 Pubblico ufficiale LUIGI ONETO - Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 95478 - UU Sede CASALE MONFERRATO (AL) Registrazione Volume 9990 n. 64 registrato in data 19/02/2018 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 2212.1/2018 - Pratica n. AL0024991 in atti dal 08/03/2018 a SCRITTURA PRIVATA del 02/02/2000 avente quale Pubblico ufficiale il Notaio BARALIS GIORGIO nella Sede di CASALE MONFERRATO (AL) - Repertorio n. 56264 - Voltura n. 2557.1/2000 in atti dal 23/03/2000.

Non esistono comproprietari indivisi.

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

Il trasferimento in favore di parte eseguita di tutti i beni oggetto di pignoramento è avvenuto in forza a TESTAMENTO OLOGRAFO del 14/01/2006 Pubblico ufficiale LUIGI ONETO - Sede ALESSANDRIA (AL) Repertorio n. 95478 - UU Sede CASALE MONFERRATO (AL) Registrazione Volume 9990 n. 64 registrato in data 19/02/2018 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 2212.1/2018 - Pratica n. AL0024991 in atti dal 08/03/2018 a SCRITTURA PRIVATA del 02/02/2000 avente quale Pubblico ufficiale il Notaio BARALIS GIORGIO nella Sede di CASALE MONFERRATO (AL) - Repertorio n. 56264 - Voltura n. 2557.1/2000 in atti dal 23/03/2000.

La Signora [REDACTED] ha espressamente accettato l'eredità del marito [REDACTED] - Nota di trascrizione Registro generale n. 5306 - Registro particolare n. 4380 - Presentazione n. 4 del 24/10/2023.

I figli legittimari hanno rinunciato all'azione di riduzione con atto che risulta così trascritto: [REDACTED], Nota di trascrizione Registro generale n. 5307, Registro particolare n. 4381, Presentazione n. 5 del 24/10/2023.

[REDACTED], Nota di trascrizione Registro generale n. 5308, Registro particolare n. 4382, Presentazione n. 6 del 24/10/2023.

[REDACTED], Nota di trascrizione Registro generale n. 5305, Registro particolare n. 4379, Presentazione n. 3 del 24/10/2023.

L'Area Edificabile sul quale vennero realizzate le Unità Immobiliari oggetto di esecuzione, pervenne al Sig. [REDACTED], Codice Fiscale [REDACTED], in forza ad Atto a Rogito Notaio Tenni di Casale Monferrato in data 07 giugno 1968, Nota di trascrizione Registro generale n. 2908, Registro particolare n. 2252, Data di presentazione 19/06/1968.

9) – "a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato 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.”

Bene N° 1 (Comune di Casale Monferrato al Foglio 22 Particella 209 Sub. 5)

La superficie commerciale del bene di cui al punto 1 è la seguente:

Foglio 22 Particella 209 Subalterno 5					
PIANO	LOCALE	SUPERFICIE Mq.		COEFF. %	SUPERFICIE Mq COMMERCIALE
		Netta	Lorda		
T	Laboratorio		499,00	1,00	499,00
Totali Edificio			499,00		499,00
<i>Totali Generali</i>					499,00

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti: fondazioni in C.A., struttura portante in C.A. e tamponamenti di tavolati prefabbricati, copertura a falde, orizzontamenti in solette in laterocemento.

Il fabbricato oggetto della presente è disposto al Piano Terreno di fabbricato sito in Comune di Casale Monferrato (AL), in Strada per Morano n. 2/E.

L'immobile risulta essere un capannone prefabbricato dotato di spogliatoi e servizi igienici completi di doccia.

La distribuzione interna risulta essere difforme da quanto assentito, per cui dovrà essere presentata sanatoria per la regolarizzazione.

L'immobile oggetto della presente rientra nella tipologia per i quali la normativa impone la c.d. certificazione energetica.

Considerato il tipo di immobile, non esistono spese condominiali arretrate.

Il prezzo medio unitario al mq. utilizzato per la valutazione del bene è stato desunto dal confronto tra i valori riportati in Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e i valori reperiti dalla ricerca di immobili aventi caratteristiche analoghe presenti sul mercato immobiliare locale.

Su tali premesse, considerando i prezzi medi in zona, lo scrivente è in grado di indicare il valore attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente, che può essere espresso in **€uro 105.330,00**, (dicansi Centocinquemilatrecentotrenta/00) corrispondente al 100% della proprietà così come si evince dal seguente conteggio:

Descrizione	sup. mq.	coeff. %	€ / mq.	totale €
Aree Commerciale Totale	499,00	1,00	280,00	139.720,00
TOTALE				139.720,00
Dicansi €. Centotrentanovemilasettecentoventi/00				

Bene N° 2 (Comune di Casale Monferrato al Foglio 22 Particella 209 Sub. 6)

La superficie commerciale del bene di cui al punto 2 è la seguente:

Foglio 22 Particella 209 Subalterno 6				
PIANO	LOCALE	SUPERFICIE Mq.	COEFF. %	SUPERFICIE Mq

		Netta	Lorda		COMMERCIALE
T	CT e Cantina		19,00	0,50	9,50
1	Abitativo		146,00	1,00	146,00
T	Veranda		22,50	0,66	15,00
T	Terrazzi		160,00	0,20	32,00
Totali Edificio			347,50		202,50
<i>Totali Generali</i>					202,50

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti: fondazioni in C.A., struttura portante in C.A. e tamponamenti in laterizio, copertura a falde, orizzontamenti in solette in laterocemento, Serramenti in legno.

Il fabbricato oggetto della presente è disposto al Piano Terreno e al Piano Primo di fabbricato sito in Comune di Casale Monferrato (AL), in Strada per Morano n. 2/E.

L'immobile risulta essere l'abitazione pertinenziale di capannone adibito a laboratorio artigianale.

La distribuzione interna risulta essere difforme da quanto assentito, per cui dovrà essere presentata sanatoria per la regolarizzazione. Tale regolarizzazione sarà possibile per la diversa distribuzione degli spazi interni, mentre dovrà essere rimossa in quanto NON sanabile la chiusura tramite serramenti della veranda, che dovrà tornare a essere un terrazzo coperto.

L'immobile oggetto della presente rientra nella tipologia per i quali la normativa impone la c.d. certificazione energetica.

Considerato il tipo di immobile, non esistono spese condominiali arretrate.

Il prezzo medio unitario al mq. utilizzato per la valutazione del bene è stato desunto dal confronto tra i valori riportati in Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e i valori reperiti dalla ricerca di immobili aventi caratteristiche analoghe presenti sul mercato immobiliare locale.

Su tali premesse, considerando i prezzi medi in zona, lo scrivente è in grado di indicare il valore attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente, che può essere espresso in **€uro 121.500,00**, (dicansi Centoventunomilacinquecento/00) corrispondente al 100% della proprietà così come si evince dal seguente conteggio:

Descrizione	sup. mq.	coeff. %	€ / mq.	totale €
Aree Commerciale Totale	202,50	1,00	600,00	121.500,00
TOTALE				121.500,00
Dicansi €. Centoventunomilacinquecento/00				

Bene N° 3 (Comune di Casale Monferrato al Foglio 22 Particella 209 Sub. 7)

La superficie commerciale del bene di cui al punto 3 è la seguente:

Foglio 22 Particella 209 Subalterno 7					
PIANO	LOCALE	SUPERFICIE Mq.		COEFF. %	SUPERFICIE Mq COMMERCIALE
		Netta	Lorda		
T	Box		40,00	0,66	26,66

Totali Edificio		40,00		26,66
<i>Totali Generali</i>				26,66

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti: fondazioni in C.A., struttura portante in C.A. e tamponamenti in laterizio, copertura a falde, orizzontamenti in solette in laterocemento.

Il fabbricato oggetto della presente è disposto al Piano Terreno di fabbricato sito in Comune di Casale Monferrato (AL), in Strada per Morano n. 2/E.

L'immobile risulta essere un garage.

La distribuzione interna risulta essere difforme da quanto assentito, per cui dovrà essere presentata sanatoria per la regolarizzazione.

L'immobile oggetto della presente rientra nella tipologia per i quali la normativa NON impone la c.d. certificazione energetica.

Considerato il tipo di immobile, non esistono spese condominiali arretrate.

Il prezzo medio unitario al mq. utilizzato per la valutazione del bene è stato desunto dal confronto tra i valori riportati in Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e i valori reperiti dalla ricerca di immobili aventi caratteristiche analoghe presenti sul mercato immobiliare locale.

Su tali premesse, considerando i prezzi medi in zona, lo scrivente è in grado di indicare il valore attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente, che può essere espresso in **€uro 105.330,00**, (dicansi Centocinquemilatrecentotrenta/00) corrispondente al 100% della proprietà così come si evince dal seguente conteggio:

Descrizione	sup. mq.	coeff. %	€ / mq.	totale €
Aree Commerciale Totale	26,66	1,00	600,00	15.996,00
TOTALE				15.996,00
Dicansi €. Quindicimilanovecentonovantasei/00				

Bene N° 4 (Comune di Casale Monferrato al Foglio 22 Particella 209 Sub. 8)

La superficie commerciale del bene di cui al punto 4 è la seguente:

Foglio 22 Particella 209 Subalterno 8					
PIANO	LOCALE	SUPERFICIE Mq.		COEFF. %	SUPERFICIE Mq COMMERCIALE
		Netta	Lorda		
T	Tettoia		26,00	0,50	13,00
Totali Edificio			26,00		26,00
<i>Totali Generali</i>					<i>26,00</i>

Le caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti: fondazioni in C.A., struttura portante in Acciaio e copertura in lamiera grecata

Il fabbricato oggetto della presente è disposto al Piano Terreno di fabbricato sito in Comune di Casale Monferrato (AL), in Strada per Morano n. 2/E.

L'immobile risulta essere una tettoia.

La costruzione è avvenuta senza le necessarie autorizzazioni; per il manufatto dovrà essere presentata sanatoria per la regolarizzazione.

Dalle verifiche urbanistiche risulta possibile la regolarizzazione, in quanto il lotto ha capienza sufficiente.

L'immobile oggetto della presente rientra nella tipologia per i quali la normativa NON impone la c.d. certificazione energetica.

Considerato il tipo di immobile, non esistono spese condominiali arretrate.

Il prezzo medio unitario al mq. utilizzato per la valutazione del bene è stato desunto dal confronto tra i valori riportati in Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e i valori reperiti dalla ricerca di immobili aventi caratteristiche analoghe presenti sul mercato immobiliare locale.

Su tali premesse, considerando i prezzi medi in zona, lo scrivente è in grado di indicare il valore attuale dell'unità immobiliare oggetto della presente, che può essere espresso in **€uro 7.800,00**, (dicansi Settemilaottocento/00) corrispondente al 100% della proprietà così come si evince dal seguente conteggio:

Descrizione	sup. mq.	coeff. %	€ / mq.	totale €
Aree Commerciale Totale	26,00	1,00	300,00	7.800,00
TOTALE				7.800,00
Dicansi €. Settemilaottocento/00				

10) – “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.”

È parere dello scrivente che la vendita debba avvenire in unico lotto, in quanto l'edificio è composto da un complesso organico di Beni complementari.

Il valore dei Beni di cui ai punti 1/2/3/4 è il seguente:

Valore degli immobili di cui al punto 1:	€.	139.720,00
Valore degli immobili di cui al punto 2:	€.	121.500,00
Valore degli immobili di cui al punto 3:	€.	15.996,00
Valore degli immobili di cui al punto 4:	€.	7.800,00

A dedurre costi per la regolarizzazione del
Complesso €. - 8.600,00

A dedurre costi per la rimozione e lo smaltimento
Dei serramenti della veranda al P1 €. - 1.500,00

VALORE LOTTO 1 €. **274.916,00**

11) – “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 alleggi 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

Gli immobili oggetto di pignoramento sono liberi, nella piena proprietà e disponibilità del soggetto pignorato.

Gli immobili risultano privi di formalità, vincoli o oneri.

12) – "ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità."

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

13) – "ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri."

Si allegano alla presente planimetrie catastali degli immobili, provvedimenti urbanistici rilasciati e documentazione fotografica dello stato di fatto.

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

Lotto n. 1

Il lotto n. 1 è costituito dalle unità immobiliari edificate sulla particella e corrisponde all'intera proprietà.

È stato così costituito in quanto trattasi di fabbricato composto da laboratorio artigiano, abitazione del titolare, autorimessa, tettoia e terreno di pertinenza.

Il lotto n. 1 è costituito dai seguenti beni:

- a) Comune di Casale Monferrato Foglio 22 Particella 209 Subalterno 5 (Bene n. 1);
- b) Comune di Casale Monferrato Foglio 22 Particella 209 Subalterno 6 (Bene n. 2);
- c) Comune di Casale Monferrato Foglio 22 Particella 209 Subalterno 7 (Bene n. 3);
- d) Comune di Casale Monferrato Foglio 22 Particella 209 Subalterno 8 (Bene n. 4);

Il valore del lotto 1 è stato quantificato in € 274.916,00

15) – "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), 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"

Si allega a versione della perizia richiesta.

* * *

Tanto riferisce il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Casale Monferrato, venerdì 29 marzo 2024.

In fede.

Geom. Piergiorgio Andreone

