

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



* * * * *



Vercelli, li 04.06.2025

IL C.T.U.

BIANCO dott. GIOVANNI
- architetto -



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



TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 22/2025

PROMOSSA DA

[REDACTED]

e per essa della sua mandataria :

[REDACTED]

COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
NUMERO DI REPERTORIO 301 DEL 04.02.2025,
TRASCritto ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE,
UFFICIO PROVINCIALE DI VERCELLI – TERRITORIO –
SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE AI NN. 1372/1116,

CONTRO

[REDACTED]

G.E.: dott. Edoardo GASPARI

C.T.U.: ARCH. GIOVANNI BIANCO

CONSISTENZE IMMOBILIARI UBICATE IN
VIA MAGLIONE N. 12, COMUNE DI BORGIO D'ALE (VC).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data : 8 maggio 2025

* 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
Codice Fiscale: BNC GNN 50A21 D187X - Partita I.V.A.: 00308320027



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 04.03.2025 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 06.03.2025.

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. 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) 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, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione;
- 6) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della 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 ostative;

- 8) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 Loredana FUMAGALLI, recandosi, previa comunicazione al soggetto esecutato, presso gli immobili oggetto di esecuzione il giorno 14.03.2025, alle ore 9.30 circa, alla presenza del signor [REDACTED], esecutato.

In giorni successivi il sottoscritto procedeva ad ulteriori sopralluoghi nel corso dei quali esaminava lo stato dei luoghi, realizzando un'adeguata documentazione fotografica.

Il Verbale di primo accesso del 14.03.2025 e il secondo Verbale di prosecuzione del primo accesso del 21.03.2025, entrambi redatti dal Custode nominato, vengono allegati alla presente (**Allegato "8"**).

In date successive 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 Borgo D'Ale rilasciavano i documenti richiesti, tutti allegati alla presente Relazione.

In date diverse il sottoscritto procedeva, coadiuvato da collaboratori, ai rilievi delle consistenze immobiliari in base alle occorrenze.

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 alla data del 19.02.2024 a firma del notaio Vincenzo CALDERINI di Maddaloni (CE), tale certificazione copre il ventennio, risalendo all'atto di donazione ricevuto dal notaio Lucio

- PARTICELLA 890
- DEL FOGLIO 20
- SUB. 2 - CATEGORIA D/10
- SUB. 3 - CATEGORIA C/6
- SUB. 4 - CATEGORIA A/3
- SUB. 5 - CATEGORIA A/3



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

VISTA SATELLITARE

Le unità immobiliari, considerate come corpo unico, riportate nel Catasto Fabbricati del Comune di Borgo D'Ale al Foglio 20, Particella 890, sub. 2, 3, 4 e 5, hanno le seguenti coerenze :

- * a nord : Foglio 20, Particella 620 – altra proprietà ;
- * a sud : viabilità pubblica via Maglione ;
- * a ovest : viabilità pubblica via Trompa Lunga;
- * a est : Foglio 20, Particelle 940, 526 e 846 - altre proprietà.

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

IMMOBILE 1 - CATEGORIA D/10

CATASTO FABBRICATI

Dati identificativi:

Comune di BORGIO D'ALE (B009) (VC)

Foglio 20 Particella 890 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BORGIO D'ALE (B009) (VC)

Foglio 20 Particella 890

Indirizzo:

VIA MAGLIONE n. 12 Piano T-1

Dati di classamento:

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 6

Rendita: Euro 2.346,00

Categoria D/10

Causali di aggiornamento ed annotazioni :

COSTITUZIONE del 26/06/2008 Pratica n. VC0085188 in atti dal 26/06/2008 COSTITUZIONE (n. 1496.1/2008)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2009 Pratica n. VC0086262 in atti dal 26/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11757.1/2009)

Annotazioni: CLASSAMENTO E RENDITA RETTIFICATI (D.M. 701/94)

Notifica effettuata con protocollo n. VC0086697 del 29/06/2009

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nato a [REDACTED]

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

1. COSTITUZIONE del 26/06/2008 Pratica n. VC0085188 in atti dal 26/06/2008 COSTITUZIONE (n. 1496.1/2008)

IMMOBILE 2 - CATEGORIA C/6

CATASTO FABBRICATI

Dati identificativi:

Comune di BORGIO D'ALE (B009) (VC)

Foglio 20 Particella 890 Subalterno 3

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BORGIO D'ALE (B009) (VC)

Foglio 20 Particella 890

Indirizzo:

VIA MAGLIONE n. 12 Piano T

Dati di classamento:

Rendita: Euro 61,46

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 34 m²

Dati di superficie:

Totale : 37 m²

Causali di aggiornamento ed annotazioni :

COSTITUZIONE del 26/06/2008 Pratica n. VC0085188 in atti dal 26/06/2008 COSTITUZIONE (n. 1496.1/2008)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2009 Pratica n. VC0086263 in atti dal 26/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11758.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/06/2008, prot. n. VC0085188

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED]

(C [REDACTED])

nato a [REDACTED]

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

1. COSTITUZIONE del 26/06/2008 Pratica n. VC0085188 in atti dal 26/06/2008
COSTITUZIONE (n. 1496.1/2008)

IMMOBILE 3 - CATEGORIA A/3

CATASTO FABBRICATI

Dati identificativi:

Comune di BORGIO D'ALE (B009) (VC)

Foglio 20 Particella 890 Subalterno 4

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BORGIO D'ALE (B009) (VC)

Foglio 20 Particella 890

Indirizzo:

VIA MAGLIONE n. 12 Piano T

Dati di classamento:

Rendita: Euro 309,87

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani

Dati di superficie:

Totale : 133 m²

Totale escluse aree scoperte : 133 m²

Causali di aggiornamento ed annotazioni :

COSTITUZIONE del 26/06/2008 Pratica n. VC0085188 in atti dal 26/06/2008 COSTITUZIONE
(n. 1496.1/2008)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/06/2009 Pratica n. VC0086263 in atti dal
26/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11758.1/2009)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/06/2008, prot. n. VC0085188

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED]

(C [REDACTED])

nato a [REDACTED]

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

1. COSTITUZIONE del 26/06/2008 Pratica n. VC0085188 in atti dal 26/06/2008
COSTITUZIONE (n. 1496.1/2008)

IMMOBILE 4 - CATEGORIA A/3

CATASTO FABBRICATI

Dati identificativi:

Comune di BORGIO D'ALE (B009) (VC)

Foglio 20 Particella 890 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di BORGIO D'ALE (B009) (VC)

Foglio 20 Particella 890

Indirizzo:

VIA MAGLIONE n. 12 Piano T-1-2

Dati di classamento:

Rendita: Euro 361,52

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani

Dati di superficie:

Totale : 201 m²

Totale escluse aree scoperte : 191 m²

Causali di aggiornamento ed annotazioni :

COSTITUZIONE del 26/06/2008 Pratica n. VC0085188 in atti dal 26/06/2008 COSTITUZIONE (n. 1496.1/2008)

Annotazione di immobile: DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' CON DOMANDA PROT. N. VC0148736 DEL 04/10/2011

VARIAZIONE del 26/10/2012 Pratica n. VC0102328 in atti dal 26/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 11053.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/06/2008, prot. n. VC0085188

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nato a [REDACTED]

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

1. COSTITUZIONE del 26/06/2008 Pratica n. VC0085188 in atti dal 26/06/2008 COSTITUZIONE (n. 1496.1/2008)

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, il tutto così come specificato al punto 11) che segue.

In risposta al punto 3).

I beni immobili pignorati sono posti nel Comune di Borgo D'Ale, in via Maglione n. 12.

Borgo D'Ale è un Comune di circa 2.176 abitanti, in provincia di Vercelli, nel territorio della Regione Piemonte.

Il Comune di Borgo D'Ale sorge a ovest del Capoluogo provinciale dal quale dista circa trentatré chilometri.

Il tessuto urbanistico che comprende le unità immobiliari di cui trattasi è prevalentemente residenziale e comprende altre categorie di fabbricati compatibili con il contesto urbano interessato.

Le urbanizzazioni sono di normale organizzazione e composizione e la viabilità soddisfa le esigenze riguardanti gli accessi interessati.

Alle consistenze immobiliari pignorate si accede tramite accessi carrai e pedonali.

L'accesso principale è quello esistente al civico numero 12 di via Maglione, un secondo esiste in via Trompa Lunga ed un terzo è in strada privata, quale diramazione da via Maglione, che consente l'ingresso al capannone - ricovero attrezzi.

Le varie costruzioni pignorate sono inserite in un'unica Particella. Il perimetro dell'edificato è definito da alcune costruzioni e tratti di recinzioni di eterogenea conformazione, prevalentemente in muratura.

Catastalmente le consistenze immobiliari sono suddivise come segue :

A) - Foglio 20 Particella 890 sub. 2 - CATEGORIA D/10.

Il subalterno 2 è costituito da un gruppo di fabbricati identificati catastalmente con Categoria D/10. Di seguito vengono suddivisi e descritti in relazione alle varie destinazioni d'uso come emergono dagli elaborati allegati che accompagnano la presente.

RICOVERO ATTREZZI - CAPANNONE.

Il capannone a pianta rettangolare con dimensioni di un certo rilievo, sul lato minore confina con le abitazioni. Ha un accesso diretto dal cortile ed un altro dalla strada privata in diramazione da via Maglione.

La pavimentazione è in battuto di cemento, i due portoni d'ingresso sono in ferro e sono in essere cinque finestre sui due lati principali. L'altezza interna (h. minima m. 4,14 circa - h. massima m. 5.34 circa) è delimitata dagli elementi di copertura in vista formanti due falde.

Il tetto conformato con elementi in lamiera prefabbricata è sostenuto da elementi in ferro, tipo tralicci, fissati ortogonalmente alle varie capriate su montanti verticali in ferro.

Le due falde hanno canali di gronda e pluviali in lamiera di rame (per quanto è stato possibile accertare) per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Le pareti, in muratura, sono intonacate e allineate ai vari tralicci interni. Sulla parte esterna, verso l'area verde, sono evidenti tracce di umidità e alcune disgregazioni degli intonaci verso il piano di spiccato.

BAGNI e PORTICO 1.

Le costruzioni costituiscono un corpo unico ubicato a confine tra il cortile e l'area verde antistante al capannone.

Gli accessi sono in essere dal cortile. L'insieme edificato manifesta un'estensione rettangolare con profondità limitata.

Il primo bagno comprende: lavabo, bidet, water e lavatrice. Il secondo bagno dispone di lavabo, water, bidet ed un piatto doccia. I due vani sono comunicanti tra di loro tramite un'apertura priva di porta.

I rivestimenti esistenti sono costituiti da piastrelle in grès – ceramica di normale tipologia.

Le restanti superfici sono intonacate sia internamente sia verso l'esterno.

L'aerazione è naturale, essendo dotati di finestre.

Esiste impianto elettrico, caldaia per acqua calda ed un elemento per il riscaldamento.

Gli scarichi sono raccolti da tubazioni e collegati ad un ricettore esistente, comprendente anche una fossa biologica, con allacciamento alla fognatura pubblica, come indicato dal signo ██████████

Gli impianti sono comunque da verificare ed eventualmente da adeguare alle norme vigenti in materia.

Gli ingressi con le relative porte sono accessibili dal cortile.

Su alcune superfici interne emergono tracce di umidità.

Il portico qui descritto, adiacente al suddetto blocco bagni, determina una semplice superficie coperta.

All'estremità del portico è in essere un barbecue.

L'edificato nel suo insieme ha una copertura costituita da semplice orditura in legno coperta da lastre ondulate da ritenere siano in eternit.

Alcune modeste superfici sono prive di copertura, manifestando scarsa manutenzione in genere.

La tipologia del tetto è a falda unica con pendenza verso il cortile. Le acque meteoriche sono raccolte da canale di gronda con pluviale in lamiera zincata, tali da assolvere alle loro funzioni di smaltimento.

STALLA, PORTICO 2 e CASCINA 1.

La consistenza immobiliare catastalmente identificata come stalla, di vetusta costruzione, attualmente non ha più tale destinazione d'uso, ma risulta un deposito.

Il solaio è costituito da poutrelles e voltini in mattoni intonacati. Le pareti sono in mattoni tipologicamente conformate in modo tradizionale. Il pavimento, con superficie non complanare, si manifesta in modo eterogeneo con prevalenza di calcestruzzo.

La stalla è dotata di aperture finestrate e alla stessa si accede nell'ambito dell'androne coperto comunicante con via Maglione (ingresso civico numero 12) tramite un portone di ampie dimensioni in ferro e vetrate sulla parte superiore.

Il portico qui descritto, catastalmente indicato con questa destinazione d'uso, costituisce

in realtà una tettoia in prolungamento di una falda del tetto e verso il cortile è sostenuta da consistenti pilastri in mattoni.

Sovrastante alla stalla è in essere una superficie libera delimitata da murature su due lati un tempo destinata a fienile. Catastalmente è identificata come CASCINA.

Queste strutture hanno un tetto a due falde costituito da orditura primaria e secondaria in legno con manto di copertura costituito da tegole piane in cotto tipo marsigliese. All'estremità verso sud-ovest esiste un comignolo probabilmente collegato ad una sottostante canna fumaria.

Le condizioni di manutenzione in genere sono molto scarse.

PORTICO 3.

Dal rilievo effettuato attualmente si può ritenere un rudere. Sono in essere pilastri in mattoni che sostengono ancora qualche residuo di orditura in legno. La copertura è collassata.

PORTICO 4.

Tale portico, così indicato catastalmente, costituisce una struttura che si può definire travata chiusa su tre lati e molto sviluppata in altezza.

Le strutture portanti sono in mattoni uniti con legante del tipo tradizionale.

Una parete costituisce divisione con la stalla sopra descritta ed altra parete confina con i pollai e il portico di cui nel prosieguo.

La copertura è costituita in elementi ondulati presumibilmente in eternit.

La struttura portante è costituita da orditura primaria e secondaria in legno sostenuta da pilastri e tamponamenti in mattoni legati fra loro.

Il tetto a due falde è in condizioni di manutenzione insufficienti, sono evidenti alcuni scostamenti fra gli elementi di copertura con particolare riferimento alla linea di colmo.

I canali e i pluviali, ove esistenti, sono in lamiera zincata logora.

Parte delle superfici delle murature sono intonacate.

POLLAI e PORTICO 5.

La destinazione d'uso è desunta dalla pratica catastale.

I pollai conformano due strutture di dimensioni ridotte, attualmente non più utilizzati.

Le coperture a falde verso via Maglione sono sostenute da murature e verso il cortile interno da pilastri. Nella realtà è conformata una struttura da considerarsi tettoia.

Il manto di copertura è costituito da elementi ondulati probabilmente in eternit.

L'orditura primaria e secondaria è in legno con falde a doppia pendenza.

I canali e i pluviali, ove esistenti, sono in lamiera zincata.

Le strutture nel loro insieme costituiscono un edificio assai obsoleto. Il tutto in condizioni di manutenzione molto scarse, compresa la lattoneria.

CASCINA 2.

Sovrastante all'autorimessa di cui nel prosieguo è in essere una superficie libera delimitata da murature su due lati e una parte del terzo lato verso l'androne. Un tempo si può ritenere fosse destinata a fienile, catastalmente è identificata come CASCINA.

B) - Foglio 20 Particella 890 sub. 3 - CATEGORIA C/6

Altra unità immobiliare pignorata costituisce un'AUTORIMESSA con apertura verso il cortile interno e compresa fra l'androne e il "portico 3" (rudere).

Si accede alla stessa tramite un ampio portone a due battenti con vetrate. La pavimentazione è in battuto di cemento. Le pareti e il soffitto piano sono semplicemente intonacati.

Esiste una linea elettrica precaria da verificare e adeguare alle norme vigenti in materia. Le strutture : "cascina 2" e autorimessa hanno un tetto a due falde, costituito da orditura primaria e secondaria in legno con manto di copertura costituito da tegole piane in cotto tipo marsigliese.

Il tetto è in prolungamento allineato a quello descritto per quanto riguarda la "STALLA", "PORTICO 2" , "CASCINA 1".

C) - Foglio 20 Particella 890 sub. 4 - CATEGORIA A/3.

Il subalterno 4 costituisce un'ABITAZIONE posta al piano terreno composta da : cucina, soggiorno, vano utile, due camere, un bagno e disimpegni.

Adiacente all'abitazione sono collocati il LOCALE CALDAIA, un RIPOSTIGLIO ed un BAGNO/LAVANDERIA.

L'ingresso all'abitazione avviene direttamente dal cortile antistante tramite due porte.

Il locale caldaia e il ripostiglio hanno porte d'ingresso indipendenti.

I pavimenti di una parte dell'abitazione (cucina, soggiorno, vano utile e una camera) sono in graniglia, mentre nella seconda camera, nel bagno e nel disimpegno sono in ceramica.

Il bagno dispone di lavabo, water, bidet, doccia e vasca.

I serramenti interni sono costituiti da due tipologie distinte : alcuni sono in legno verniciato al naturale con adeguate specchiature, altri sono del tipo standardizzato e datati.

Manifestano semplice natura, costituzione e geometria d'insieme, i fissaggi e le chiusure sono di normale forma e composizione. Il tutto è in buon stato di conservazione.

Alcuni passaggi interni hanno semplici porte a soffietto.

Gli infissi esterni sono in legno con i relativi vetri.

Gli ingressi hanno battenti tipo porta finestra. Esternamente sono presenti gelosie in legno, tranne per la porta d'ingresso al locale caldaia.

Le tipologie sono lineari e conformano i serramenti con geometrie regolari. I fissaggi e le chiusure hanno conformazione nella norma.

Occorre sottolineare che cucina, soggiorno e una camera non hanno il rapporto aeroilluminante nel rispetto della norma vigente in materia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a gas-metano installata nell'apposito locale al piano terreno.

La caldaia, da verificare in fase di funzionamento, produce anche acqua calda sanitaria ed alimenta tradizionali corpi scaldanti così come posizionati nei vari locali.

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

Gli scarichi in essere risultano allacciati alla rete fognaria pubblica presente nella zona di appartenenza della costruzione, per quanto è stato possibile accertare e considerando quanto indicato dal signor ██████████

L'abitazione è dotata di impianto elettrico funzionante.

Tutti gli impianti esistenti dovranno essere sottoposti ad una revisione generale per verificare la funzionalità d'insieme delle reti e dei relativi collegamenti, quindi dovranno essere dotati di Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

Gli ambienti ripostiglio e lavanderia/bagno sono tra loro comunicanti e indipendenti dall'abitazione. Le rifiniture sono semplici.

Il bagno con lavabo, bidet, water, doccia e lavatrice presenta tracce di umidità e necessita di alcune opere di manutenzione. Il rivestimento e il pavimento sono in ceramica.

Il locale caldaia, con porta d'ingresso in ferro, è da verificare e conseguentemente valutare eventuali adeguamenti, considerata l'installazione di due caldaie (una al servizio dell'abitazione al piano terreno sub. 4 ed una per l'abitazione al piano primo sub. 5).

D) - Foglio 20 Particella 890 sub. 5 - CATEGORIA A/3.

Le consistenze immobiliari costituenti il subalterno 5 sono :

- * vano scala al piano terreno, primo e secondo con ingresso indipendente ;
- * cantina (non accatastata) si accede tramite il suddetto vano scala ;
- * abitazione al piano primo accessibile dal cortile tramite una scala esterna, comprendente : soggiorno (con parte soppalcata) , cucina, bagno, disimpegno, due camere, vano utile, balcone e terrazzo.
- * locali di sgombero al piano secondo.

Il VANO SCALA comprende varie rampe di collegamento e pianerottoli nel loro insieme incompleti ; mancano le varie protezioni a garanzia della sicurezza dei fruitori e le necessarie opere di completamento e rifinitura in genere.

Altre rampe con gradini nell'ambito del vano scala consentono l'accesso, attualmente non in sicurezza, ai locali di sgombero al piano secondo.

Dal suddetto vano scala, tramite una rampa con vari gradini, si accede alla cantina al piano seminterrato, ma a Catasto tale unità immobiliare non risulta rappresentata.

La suddetta CANTINA dispone di due aperture, una verso il cortile ed una seconda verso la strada privata. L'accesso avviene tramite una porta in legno al termine della rampa.

Il pavimento è in terra battuta e la volta è in mattoni faccia a vista di antica formazione.

Esiste l'impianto di illuminazione ed un lavandino, oltre a tubazioni.

Nell'insieme la manutenzione dell'ambiente appare insufficiente.

Altra porzione del sub. 5 riguarda l'ABITAZIONE al PIANO PRIMO di seguito descritta.

La scala esterna, posta sul lato sud-est della costruzione con accesso dal piano cortile, collega il terrazzo al piano primo dal quale si accede, tramite una portafinestra, all'abitazione.

Il terrazzo coperto da un tetto a due falde sostenuto da pilastri in mattoni a vista è ben rifinito.

Le ringhiere in ferro di semplice tipologia e i pilastri in mattoni delimitano l'ampia superficie utile con pavimentazione in piastrelle tipo grés-ceramica. Il terrazzo dispone di impianto di illuminazione.

Dalla porta-finestra, nell'ambito della muratura che confina con il terrazzo, si accede direttamente ad un ampio soggiorno delimitato dalle murature portanti e dal tetto a due falde in vista con orditura, perlinatura e puntoni in legno verniciati al naturale. Una trave di colmo in legno sostiene il tetto con manto di copertura costituito da tegole in cotto.

L'ambiente interessato è di notevole volumetria con buone rifiniture.

Nell'ambito del soggiorno, con significative altezze interne esiste una superficie soppalcata con pavimentazione in legno accessibile tramite una scala in ferro e legno con partenza dal pavimento sottostante. Una ringhiera adeguata posta sul lato libero del soppalco costituisce sicurezza e protezione da caduta dall'alto.

Parte della struttura portante del suddetto soppalco è costituita da poutrelles in ferro. L'altezza utile dal piano pavimento al soppalco e quella dal piano soppalco alla falda del tetto in vista consente un sufficiente uso delle superfici calpestabile.

Il disimpegno con accesso dal soggiorno tramite apertura nell'ambito del muro portante permette l'accesso agli altri ambienti dell'abitazione. Questi vani hanno soffitto piano di sufficiente altezza utile dal pavimento.

Il bagno dispone di lavabo, water, bidet, doccia e vasca.

Si riscontrano alcune tracce di umidità nel bagno e nelle due camere.

I pavimenti dell'abitazione sono in ceramica con tipologie e dimensioni diversificate.

I serramenti interni sono costituiti da due tipologie distinte : sono in legno verniciato al naturale con e senza specchiature. Manifestano semplice natura, costituzione e geometria d'insieme, i fissaggi e le chiusure sono di normale forma e composizione. Il tutto è in buon stato di conservazione.

L'abitazione dispone anche di un balcone, con semplice ringhiera di protezione in ferro, esteso sulla facciata verso il cortile. La stessa facciata comprende anche tende da sole avvolgibili adatte per esterno.

Gli infissi esterni, con le relative gelosie, sono in legno e verniciati con tonalità distinte.

Le tipologie sono lineari e conformano i serramenti con geometrie regolari. I fissaggi e le chiusure hanno conformazione nella norma.

Occorre sottolineare che una camera non ha il rapporto aeroilluminante nel rispetto della norma vigente in materia.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico funzionante e per quanto è stato possibile accertare anche di sicurezza.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a gas-metano installata nell'apposito locale al piano terreno (sub. 4).

La caldaia, da verificare in fase di funzionamento, produce anche acqua calda sanitaria ed alimenta tradizionali corpi scaldanti così come posizionati nei vari locali.

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

Gli scarichi in essere sono allacciati alla rete fognaria pubblica presente nella zona di appartenenza della costruzione, per quanto è stato possibile accertare ed anche indicato dal signor ██████████

Tutti gli impianti esistenti dovranno essere sottoposti ad una revisione generale per verificare la funzionalità d'insieme delle reti e dei relativi collegamenti, quindi dovranno essere dotati di Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

I LOCALI DI SGOMBERO al piano secondo, sovrastanti all'abitazione, sono accessibili tramite una porta in legno ben rifinita posta sul pianerottolo al termine delle rampe del vano scala sopra descritto.

Trattasi di un ampio ambiente oltre ad un piccolo spazio retrostante al vano scala.

Le pareti si presentano al rustico unitamente ad altre murature che conformano la tipologia dell'ambiente.

Le superfici interne sono in mattoni faccia a vista quasi totalmente di nuova costruzione, sono evidenti alcuni elementi portanti che si possono ritenere preesistenti e datati, considerando la tipologia costruttiva degli stessi.

Un elemento in muratura praticamente centrale all'ambiente sostiene la trave di colmo in legno. L'orditura del tetto e la perlinatura sovrastante ai puntoni, tutto a vista, sono in legno.

Il pavimento è inesistente, così come i davanzali interni e gli impianti.

Le varie finestre in legno con vetri a camera sono di recente formazione, la verniciatura è al naturale. Gli elementi di chiusura e rifinitura sono di normale conformazione.

Considerando quanto già espresso per il tetto si precisa che l'orditura primaria e secondaria è in legno con tipologia e dimensioni così come in essere.

Verso le due facciate principali esistono sporti di gronda con una certa lunghezza di sporgenza dal muro dell'edificio che formano le gronde.

Sovrastante all'orditura sopra indicata esiste il manto di copertura delle consistenze immobiliari determinanti il sub. 5 e il sottostante sub. 4 costituito da coppi in cotto.

Esistono tre comignoli del tipo prefabbricato.

I canali di gronda e i pluviali sono in lamiera di rame per quanto è stato possibile accertare.

Il tetto e la lattoneria, da una semplice verifica a vista, appaiono in condizioni di sufficienza.

Foglio 20 Particella 890 (Ente Urbano).

La particella numero 890 comprende, oltre ai fabbricati, anche le aree libere di seguito indicate.

CORTILE.

Il cortile di ampia superficie è in battuto di cemento con manutenzione appena sufficiente.

AREA VERDE (A LATO DELLE ABITAZIONI).

L'area verde, confinante con il cortile, può essere considerata come un giardino con alcune piantumazioni e siepi verso il muro di cinta a delimitazione della proprietà verso via Maglione e verso la strada privata.

Attualmente il terreno si presenta anche con vegetazione spontanea del tipo erbacea.

La manutenzione dell'area verde non appare molto curata.

AREA VERDE (PARTE DAVANTI AL RICOVERO ATTREZZI - CAPANNONE).

Quest'ampia superficie costituita da terreno fertile si può considerare come orto – terreno coltivabile. Allo stato attuale si presenta con vegetazione spontanea e non razionalmente trattata per scopi orticoli o coltivazioni compatibili con la zona cui appartiene.

L'area in argomento ha una geometria regolare allungata tendente alla forma rettangolare ed è delimitata da recinzioni e muri di confine di eterogena conformazione e tipologia costruttiva.

Si accede all'area tramite l'accesso carraio da via Trompa Lunga e un passaggio pedonale con porta accessibile dal cortile.

Le suddette tre superfici sono strettamente connesse alle varie unità immobiliari del complesso.

Tutta la proprietà è delimitata da costruzioni, muri di cinta e recinzioni in genere.

Alcune strutture murarie presentano semplici disgregazioni con necessità di manutenzione.

STRADA PRIVATA IN DIRAMAZIONE DA VIA MAGLIONE.

Questo tratto viabile, con superficie non asfaltata, in parte inghiaia, a seguito di verifiche effettuate e per quanto è stato possibile accertare, risulta in parte compreso nella Particella determinante la proprietà eseguita.

Verso la muratura del fabbricato esistono alcuni chiusini che riguardano scarichi idrici e fognari così come indicato dal signor [REDACTED]

Da indagini esperite la viabilità in argomento risulta praticamente utilizzata dalle proprietà confinanti e comunque da chi ha interesse agli accessi comunicanti.

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 dell'impianto costruttivo principale, nel suo insieme costituente diverse consistenze immobiliari, è antecedente al 2 settembre 1967.

Successivamente sono stati realizzati alcuni interventi edilizi che hanno modificato quanto preesistente.

In particolare, sono state riordinate alcune strutture e costruite modeste volumetrie con particolare riferimento ad un servizio igienico nell'ambito del cortile a confine con analoga struttura.

In risposta al punto 5).

A seguito delle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo D'Ale, sono risultati disponibili :

Particella 890, sub. 2, a nome del precedente proprietario [REDACTED] :

- * licenza di costruzione n. 193 in data 29.03.1965 (costruzione capannone per ricovero attrezzi agricoli) ;
- * domanda per formazione di una tettoia in data 22.10.1984 (verso via Maglione), cha a giudizio del sottoscritto non sembra essere stata attuata così come esposto nella documentazione grafica compresa nell'istanza ;
- * domanda per costruire un vano – lavatoio in data 24.07.1993 (vano bagno nel cortile).

Particella 890, sub. 4 e sub. 5, a nome di [REDACTED] (esecutato) :

- * D.I.A. sostitutiva del permesso di costruire agli atti del Comune di Borgo D'Ale in data 14.11.2007, prot. n. 8160 per “variazione della distribuzione dei tavolati interni e modifica serramenti esterni delle due unità immobiliari destinate ad abitazione”, compresa la Comunicazione di Ultimazione dei Lavori in data 07.06.2008 e il Certificato di Collaudo Finale in data 20.06.2008. Il tutto in Variante al Permesso di Costruire n. 24/2004 del 10.09.2004.

La documentazione reperita viene allegata alla presente (**Allegato “8”**).

Particella 890, sub. 2, Categoria D/10 – fabbricati vari.

Il fabbricato catastalmente indicato come “ricovero attrezzi” (capannone) è conseguente ad una Licenza di costruzione n. 193 in data 29.03.1965, mentre il bagno verso il cortile è riferito ad una semplice domanda per costruire un vano – lavatoio in data 24.07.1993, come già sopra fatto emergere.

Per quanto riguarda i restanti fabbricati non sono stati reperiti Titoli Edilizi Abilitativi. L'edificazione dei suddetti fabbricati, per quanto è stato possibile accertare, è da ritenere antecedente alla data del 2 settembre 1967.

La documentazione catastale in essere rappresenta l'edificato e corrisponde allo stato di fatto rilevato, tranne qualche discordanza con particolare riferimento alle altezze accertate, comunque da considerare irrilevanti.

Inoltre si precisa che il portico indicato con il numero 3 nel rilievo effettuato attualmente si può ritenere un rudere, come innanzi già fatto emergere.

Considerate le epoche di costruzione, unitamente alle marginali discordanze, si ritiene non fondamentale la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria.

Non sono stati reperiti Certificati di Agibilità riguardanti i fabbricati in argomento, né altri documenti relativi a dichiarazioni di conformità in genere.

Particella 890, sub. 3, Categoria C/6 – autorimessa.

La rappresentazione grafica catastale corrisponde allo stato di fatto rilevato.

L'edificazione principale, per quanto è stato possibile accertare, è da ritenere antecedente alla data del 2 settembre 1967.

Non è stato reperito il Certificato di Agibilità, né altri documenti relativi a dichiarazioni di conformità in genere.

Particella 890, sub. 4 e il sub. 5, Categoria A/3 – abitazioni.

Per quanto riguarda il subalterno 4 (abitazione al piano terreno), occorre fare emergere che lo stato di fatto, sia pure di poco, non corrisponde alla documentazione edilizia reperita agli atti del Comune così come a quella catastale depositata.

Il subalterno 5 comprende il vano scala, l'abitazione al piano primo e il locale di sgombero al piano secondo. Sia per quanto riguarda la documentazione catastale sia per quanto attiene a quella edilizia reperita agli atti del Comune si riscontrano alcune discordanze e difformità relativamente a quanto rilevato.

La consistenza immobiliare indicata come "piano secondo" a Catasto, è individuata come "piano sottotetto" nella pratica comunale.

Inoltre occorre far emergere che i rapporti aereo-illuminanti, in diversi ambienti, non soddisfano le richieste previste dalle norme di legge vigenti in materia.

Il suddetto rapporto, per quanto è stato possibile accertare e verificare, non risulta soddisfatto anche se vengono applicate le tolleranze ammesse dalla normativa vigente.

Bisogna anche definire la corrispondenza di alcune destinazioni d'uso riguardanti gli ambienti indicati a Catasto e nella pratica edilizia.

I due subalterni non dispongono del Certificato di Agibilità, né di altri documenti relativi a dichiarazioni di conformità in genere.

Non sono stati reperiti Collaudi statici né l'Attestato di Prestazione Energetica.

A giudizio del sottoscritto, relativamente ai **SUBALTERNI 4 e 5**, per i **LAVORI IN DIFFORMITA' RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO AGLI ATTI DEL COMUNE DI BORGIO D'ALE**, è possibile procedere ad 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.

Occorre sottolineare che il piano secondo – sottotetto attualmente manifesta uno stato di fatto al "rustico". Eventuali interventi, in base alle volontà di chi ne ha titolo per procedere, possono essere realizzati con procedimento abilitativo indipendente ovvero, in alternativa, comprendendo la consistenza immobiliare nella suddetta SCIA in sanatoria.

Bisogna sottolineare, ribadendo, che alcune aperture non soddisfano i rapporti aeroilluminanti dei vari ambienti (sub. 4 e sub. 5), come evidenziato negli elaborati inseriti nell'**Allegato "2"**.

Conseguentemente, occorre adeguarle alla normativa vigente a seguito dell'approntamento della S.C.I.A. in sanatoria.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 19

E' altresì necessaria la predisposizione della pratica riguardante la SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' (art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i.) comprendente le documentazioni richieste, ivi compresa la pratica catastale aggiornata relativamente alle due unità immobiliari interessate (sub. 4 e sub. 5).

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 conseguentemente dalla Segnalazione Certificata di Agibilità.

Attualmente non è possibile un aggiornamento delle pratiche catastali in base a quanto innanzi fatto emergere. In merito si fa altresì riferimento alle esposizioni di cui 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

Particella 890, sub. 4 e il sub. 5 , Categoria A/3 – abitazioni.

A) - Pratica tecnico – professionale S.C.I.A. sanatoria :	€.	2.900,00
B) - Diritti Comunali di segreteria – S.C.I.A. sanatoria :	€.	120,00
C) - Sanzione Comunale (presunta) lavori S.C.I.A. sanatoria e connesse	€.	1.300,00
D) - Interventi in genere, con particolare riferimento all'ottenimento del necessario rapporto aeroilluminante degli ambienti interessati	€.	6.800,00
E) - Pratiche contenimento della spesa energetica	€.	3.200,00
F) - Certificazioni e relazioni varie, anche di ordine statico e riguardante l'inquinamento acustico, Attestato di Certificazione Energetica (APE), etc., il tutto per quanto occorrente,	€.	2.700,00
G) - Verifica impianti e conseguenti valutazioni	€.	1.800,00
H) - Pratiche catastali	€.	2.100,00
I) - Costi e opere per la sicurezza riguardante i lavori, compresa pratica tecnica – in base alle occorrenze	€.	3.200,00
L) - Pratica tecnico – professionale riguardante la Segnalazione Certificata di Agibilità con la necessaria documentazione	€.	<u>2.300,00</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 €. 26.420,00

Per quanto riguarda i fabbricati della Categoria D/10 (Subalterno 2) si possono considerare delle spese necessarie per la realizzazione di opere riguardanti la manutenzione delle coperture dove sono manifeste gravi carenze (escluso il "portico 3" considerato rudere) al fine di evitare dannose infiltrazioni di acque meteoriche nell'ambito delle strutture dei tetti interessati e a quanto sottostante.

IMPORTO PRESUNTO STIMATO €. 6.500,00

Non sono stati valutati gli oneri riguardanti l'eventuale rimozione degli elementi in eternit.

TOTALE PRESUNTO STIMATO DELLE SPESE CONSIDERATE :

€. 26.420,00 (SUB. 4 e SUB. 5) + €. 6.500,00 (SUB. 2) = €. **32.920,00**

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

Per quanto riguarda le due abitazioni (sub. 4 e sub. 5) le planimetrie catastali reperite presso la suddetta Agenzia non rappresentano perfettamente le realtà delle consistenze immobiliari alle date dei sopralluoghi a seguito dei rilievi effettuati e così come rappresentati.

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 (sub. 4 e sub. 5) 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 consistenze immobiliari di cui trattasi.

Quanto sopra in riferimento, in base alle occorrenze, 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, così come già fatto emergere.

In particolare, a miglior specificazione, si segnalano le difformità tra le schede catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e il rilievo effettuato, come di seguito esposto.

- a) - Abitazione - piano terreno (Foglio 20 - Particella 890, sub. 4) , si riscontrano :
- * alcune dimensioni diverse delle aperture : finestre e porte/finestre ;
 - * alcuni tratti di tramezzi, ;
 - * rientranza nella muratura di una parete della cucina .
- b) - Abitazione - piano primo e sottotetto piano secondo (Foglio 20 - Particella 890, sub. 5), si fa emergere quanto segue :
- * l'abitazione al piano primo dovrà essere regolarizzata in merito ad alcuni tramezzi e nicchie, questo unitamente alle diverse dimensioni delle aperture costituenti finestre e porte/finestre ;
 - * inoltre, l'altezza di alcuni locali al piano primo non è riportata correttamente ;
 - * piano secondo (al rustico) occorre regolarizzare alcune demolizioni nell'ambito di murature, compreso un tamponamento, dovranno essere altresì regolarizzate le



diverse dimensioni delle finestre;

* la cantina esistente al piano seminterrato non è stata inserita nella planimetria catastale interessata.

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.

Le planimetrie catastali della Categoria D/10 (fabbricati rurali) sub. 2 e della Categoria C/6 (autorimessa) sub. 3 a parere del sottoscritto, non necessitano di aggiornamento.

Alcune semplici discordanze, incluso il fabbricato considerato rudere, a giudizio del sottoscritto, non richiedono modifiche agli atti dell'Agenzia delle Entrate.

Restano comunque da verificare le destinazioni d'uso indicate come stalla, pollai, portico e cascina, attualizzandole alle realtà in essere.

In risposta al punto 8).

Dalla documentazione presso l'Agenzia delle Entrate emerge che all'atto della notifica del pignoramento gli immobili risultavano intestati a [REDACTED] l'intera proprietà.

In risposta al punto 9).

Come riportato sul Certificato notarile del 19.02.2025 a firma del notaio Vincenzo CALDERINI in Maddaloni (CE), nel ventennio antecedente al pignoramento si rileva la seguente vicenda traslativa :

"A [REDACTED] l'intera piena proprietà dell' immobile Borgo D'Ale Foglio 20 Particella 480 (riportato erroneamente Particella corretta 890), sul quale insistono i fabbricati oggetto di pignoramento, è pervenuta per atto di donazione accettata del 20/05/2004 Numero di repertorio 24432 Notaio LONGO LUCIO Sede VERCELLI trascritto il 09/06/2004 nn. 6043/3873 da potere di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Cadice fiscale [REDACTED]."

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

* **"ISCRIZIONE NN. 3802/636 del 06/04/2006 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 27/03/2006 Numero di repertorio 27692/5366 Notaio LUCIO LONGO Sede VERCELLI.

A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

[REDACTED],

contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

capitale € 246.000,00 Totale € 492.000,00 Durata 25 anni

Grava su Borgo D'ale Foglio 20 Particella 480

N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 1613 DEL 11/12/2007 derivante da erogazione a saldo.

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 12818/1612 DEL 11/12/2007 derivante da riduzione di somma”.

* **“TRASCRIZIONE NN. 1372/1116 del 19/02/2025** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/02/2025 Numero di repertorio 301 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VERCELLI Sede VERCELLI

A favore di [REDACTED] Sede [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED],

contro [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Grava su Borgo D'ale Foglio 20 Particella 890 Sub. 2 Particella 890 Sub. 4 Particella 890 Sub. 3 Particella 890 Sub. 5”.

In risposta al punto 10).

Sulla base dei documenti in possesso ed a seguito di ricerche ed approfondimenti svolti, ai fini della vendita, è opportuno sottolineare quanto in appresso esposto.

Per procedere alla valutazione delle 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”.**

Il sottoscritto ha preso in considerazione alcuni dati ricavati verbalmente, desumendo alcuni valori di probabile correlazione sulla base di indagini in genere effettuate, comunque per quanto è stato possibile verificare e appurare in relazione ad altre consistenze immobiliari, e ha posto attenzione alle indicazioni espresse dal **Listino Immobiliare n. 27, rilevazioni al dicembre 2024 edito dalla C.C.I.A.A. di Vercelli per quanto riguarda le abitazioni.**

Inoltre, è stato considerato lo stato di conservazione dell'edificato conformante l'insieme immobiliare di cui trattasi.

Il tutto è stato valutato discrezionalmente tenendo conto delle realtà costruttive con le relative aree disponibili e quant'altro in essere.

Gli elementi tecnico - economici considerati sono :

- localizzazione in genere ;
- posizione;
- la zona in cui è ubicata la proprietà ;
- tipologie edilizie;
- destinazioni d'uso;
- area cortile ;
- area verde (a lato delle abitazioni) ;
- area verde davanti al ricovero attrezzi (capannone), considerato come orto – terreno coltivabile ;

- destinazione d'uso ;
- consistenze immobiliari varie comprese nella superficie disponibile ;
- superfici coperte e volumetrie diverse ;
- superficie commerciale lorda (diversa da quella urbanistica) ;
- valori attuali di mercato constatati per quanto è stato possibile ;
- stato di conservazione delle consistenze immobiliari e delle aree disponibili ;
- urbanizzazioni e accessi esistenti ;
- vincoli e destinazione urbanistica ;
- parametri peculiari quali:
 - * tipologie edilizie diversificate con varie destinazioni d'uso ,
 - * caratteristiche costruttive di eterogenea conformazione,
 - * grado di finitura e manutenzione in genere,
 - * razionalità degli ambienti,
 - * impianti esistenti e certificazioni ,
 - * disponibilità di aree libere destinate a cortile e a verde ,
 - * allacciamenti alle urbanizzazioni,
 - * attuazione di alcune sistemazioni, completamenti e manutenzioni in genere,
 - * presenza di coperture con elementi in eternit, comunque da verificare e appurare ;
 - ed inoltre
 - * per quanto riguarda le abitazioni (sub. 4 e sub. 5) occorre sottolineare che necessitano di adeguamenti vari con l'approntamento della Pratica S.C.I.A. IN SANATORIA per regolarizzare le consistenze immobiliari in base alle occorrenze ; aggiornamenti di ordine catastale 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.), per quanto indispensabile in relazione alle opere oggetto della suddetta SCIA ,
 - * quant'altro necessario per rendere lo stato legittimo delle consistenze immobiliari di cui trattasi.

Nel caso specifico si è tenuto anche conto dell'ubicazione, della viabilità, comprese le aree di sosta, delle dimensioni e destinazioni d'uso delle consistenze immobiliari 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, ha tenuto conto dell'effetto stagnazione del mercato immobiliare ancora manifesto e dei maggiori costi per eventuali finanziamenti bancari, unitamente ad un certo abbattimento del valore in considerazione dell'anno di costruzione delle varie consistenze immobiliari eseguite unitamente alle peculiari tipologie edificate.

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, **il sottoscritto ha determinato, a suo giudizio, un "valore unitario"**

di stima, al metro quadrato diversificato fra le varie consistenze immobiliari esaminate, considerate e definite, precisando i diversi importi così come di seguito indicati :

€. 180,00 da moltiplicare per la superficie commerciale : **Foglio 20, Particella 890, Sub. 2, Categoria D/10 - RICOVERO ATTREZZI (CAPANNONE) ;**

€. 85,00 da moltiplicare per la superficie commerciale : **Foglio 20, Particella 890, Sub. 2, Categoria D/10 - TIPOLOGIE VARIE (valore medio ipotizzato considerate le varie tipologie con le relative destinazioni d'uso e lo stato di conservazione in genere, unitamente alle reali disponibilità delle consistenze immobiliari di cui trattasi) ;**

€. 190,00 da moltiplicare per la superficie commerciale : **Foglio 20, Particella 890, Sub. 3, Categoria C/6 - AUTORIMESSA ;**

€. 460,00 da moltiplicare per la superficie commerciale : **Foglio 20, Particella 890, Sub. 4 , Categoria A/3 - ABITAZIONE ;**

€. 570,00 da moltiplicare per la superficie commerciale : **Foglio 20, Particella 890, Sub. 5, Categoria A/3 - ABITAZIONE ;**

€. 7,00 da moltiplicare per l'AREA VERDE (PARTE DAVANTI AL RICOVERO ATTREZZI - CAPANNONE) considerata come orto – terreno coltivabile ;

€. 386,25 da moltiplicare per l'AREA VERDE (A LATO DELLE ABITAZIONI) e il CORTILE, considerato come media tra i due valori delle abitazioni ,

$$€. (460,00 + 570,00) / 2 = €. 515,00$$

oltre ad una riduzione del 25 %, valutata discrezionalmente a giudizio del sottoscritto essendo le aree a disposizione di più unità immobiliari

$$€. 515,00 \times 0,75 = €. 386,25$$

L'importo indicato a mq. è da applicare a quanto risulta dopo la riduzione della superficie in base agli specifici coefficienti adottati e come di seguito specificato.

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"**).

Foglio 20, Particella 890 - sub. 2, Categoria D/10.

PIANO TERRENO

* Ricovero attrezzi (capannone) **superficie commerciale calcolata** mq. **179,30**

Foglio 20, Particella 890 - sub. 2, Categoria D/10.

PIANO TERRENO

* Bagni superficie commerciale calcolata mq. 19,30

* Portico 1 superficie commerciale calcolata mq. 29,55

* Stalla superficie commerciale calcolata mq. 53,70

* Portico 2 superficie commerciale calcolata mq. 39,50

* <u>Portico 4</u> superficie commerciale calcolata	mq.	43,58
* <u>Pollai</u> superficie commerciale calcolata	mq.	7,35
* <u>Portico 5</u> superficie commerciale calcolata	mq.	49,75
* <u>Androne</u> superficie commerciale calcolata	mq.	43,38

(escluso dai calcoli il Portico 3 considerato rudere)

PIANO PRIMO

* <u>Cascina 1</u> superficie commerciale calcolata	mq.	53,72
* <u>Cascina 2</u> superficie commerciale calcolata	mq.	39,53

Superficie totale commerciale calcolata **mq. 379,36**

Foglio 20 Particella 890 - sub. 3, Categoria C/6

PIANO TERRENO

* <u>Autorimessa</u> superficie commerciale calcolata	mq.	38,20
---	-----	-------

Foglio 20 Particella 890 - sub. 4, Categoria A/3

PIANO TERRENO

* <u>Abitazione</u> mq. 123,00 x 1,00 (coeff. corr. non appl.) =	mq.	123,00
---	-----	--------

* <u>Locale caldaia, Lavanderia/bagno, Ripostiglio</u> mq. 39,80 x 0,50 (coeff. corr. appl.)	mq.	19,90
---	-----	-------

Superficie totale commerciale calcolata **mq. 142,90**

Foglio 20 Particella 890 - sub. 5, Categoria A/3

PIANO TERRENO, PRIMO E SECONDO

* <u>Vano scala</u> mq. 38,70 x 0,35 (coeff. corr. appl.) =	mq.	13,55
---	-----	-------

PIANO SEMINTERRATO

* <u>Cantina</u> mq. 48,60 x 0,25 (coeff. corr. appl.) =	mq.	12,15
---	-----	-------

PIANO PRIMO

* <u>Abitazione</u> mq. 124,80 + <u>Soppalco</u> mq. 20,20 = mq. 145,00 x 1,00 (coeff. corr. non appl.) =	mq.	145,00
---	-----	--------

* <u>Terrazzo</u> mq. 37,90 mq (25,00 x 0,30 coeff. corr. appl.) = mq. 7,50 mq. (37,90 – 25,00) = mq. 12,90 mq. 12,90 x 0,10 (coeff. corr. appl.) = mq. 1,29 mq. (7,50 + 1,29) =	mq.	8,79
---	-----	------

* <u>Balcone</u> mq. 12,90 x 0,30 (coeff. corr. appl.) =	mq.	3,87
---	-----	------

* <u>Scala esterna</u> mq. 8,20 x 0,30 (coeff. corr. appl.) =	mq.	2,46
--	-----	------

PIANO SECONDO

* <u>Locali di sgombero</u> mq. 81,90 x 0,35 (coeff. corr. appl.) =	mq.	28,67
--	-----	-------

Superficie totale commerciale calcolata **mq. 214,49**

Foglio 20 Particella 890

- * Area verde (parte davanti al ricovero attrezzi - capannone)
considerata come orto – terreno coltivabile mq. 900,00

Foglio 20 Particella 890

- * Area verde (a lato delle abitazioni) mq. 420,00

- * Cortile mq. 605,00

Superfici correlate alle due abitazioni ;

mq. (420,00 + 605,00) = mq. 1.025,00

superficie coperta unità immobiliari mq. 519,20

calcolo :

mq. 519,20 x 0,10 (coeff. corr. appl.) = mq. 51,92

mq. (1.025,00 - 519,20) = mq. 505,80

mq. 505,80 x 0,02 (coeff. corr. appl.) = mq. 10,12

mq. (51,92 + 10,12) = mq. 62,04

Superficie totale commerciale calcolata mq. 62,04

Sono ESCLUSI DAI CONTEGGI la parte di strada privata e la parte di strada compresa nella via Maglione come indicato negli Allegati.

CALCOLO DEI VALORI.

Foglio 20, Particella 890 - sub. 2, Categoria D/10

RICOVERO ATTREZZI (CAPANNONE)

- * Superficie totale commerciale : mq. 179,30

mq. 179,30 x €. 180,00 = € 32.274,00

VALORE CALCOLATO € 32.274,00

Foglio 20, Particella 890 - sub. 2, Categoria D/10

TIPOLOGIE VARIE

- * Superficie totale commerciale : mq. 379,36

mq. 379,36 x €. 85,00 = € 32.245,60

VALORE ARROTONDATO ad..... € 32.245,00

Foglio 20 Particella 890 - sub. 3, Categoria C/6

AUTORIMESSA

- * Superficie totale commerciale : mq. 38,20

mq. 38,20 x €. 190,00 = € 7.258,00

VALORE CALCOLATO € 7.258,00

Foglio 20 Particella 890 - sub. 4, Categoria A/3

ABITAZIONE P.T.

* Superficie totale commerciale : mq. 142,90
mq. 142,90 x €. 460,00 = € 65.734,00

VALORE CALCOLATO € 65.734,00

Foglio 20 Particella 890 - sub. 5, Categoria A/3

ABITAZIONE P. 1° E ALTRI VANI P.S. e 2°

* Superficie totale commerciale : mq. 214,49
mq. 214,49 x €. 570,00 = € 122.259,30

VALORE ARROTONDATO ad € 122.260,00

Foglio 20 Particella 890

AREA VERDE (parte davanti al ricovero attrezzi - capannone)

* Superficie totale commerciale : mq. 900,00
mq. 900,00 x €. 7,00 = € 6.300,00

VALORE CALCOLATO € 6.300,00

Foglio 20 Particella 890

AREA VERDE (parte vicino abitazioni) e CORTILE

* Superficie totale commerciale : mq. 62,04
mq. 62,04 x €. 386,25 = € 23.962,95

VALORE ARROTONDATO ad..... € 23.963,00

SOMMANO VALORI € 290.034,00

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 nel suo insieme sia di € 290.034,00** - (diconsi euro duecentonovontamilatrentaquattro virgola zero zero).

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

TOTALE PRESUNTO STIMATO DELLE SPESE CONSIDERATE :
€ 26.420,00 (SUB. 4 e SUB. 5) + €. 6.500,00 (SUB. 2) = **€ 32.920,00**

VALORE CONSISTENZE IMMOBILIARI CON DEDUZIONE DELLE SPESE sopra indicate.
€ (290.034,00 - 32.920,00) = € 257.114,00

VALORE DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI IN ARGOMENTO :

€. 257.114,00 (diconsi euro duecentocinquantasettemilacentotquattordici virgola zero zero).

A seguito delle ricerche svolte e preso atto del contenuto della Certificazione Notarile 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]

Per quanto riguarda le abitazioni (sub. 4 e sub. 5) il loro stato d'uso e di manutenzione è da considerarsi buono, con particolare riferimento all'abitazione al piano primo (parte del sub. 5).

Relativamente alle strutture comprese nella Categoria D/10 (sub. 2) occorre precisare che parte delle stesse manifestano uno stato d'uso e di manutenzione sufficiente mentre per altre è da ritenere insufficiente.

L'autorimessa (sub. 3) nel suo insieme evidenzia uno stato d'uso e di manutenzione sufficiente.

A giudizio del sottoscritto non risultano ulteriori vincoli (eccetto quelli urbanistici imposti dalle norme del P.R.G.C. vigente) e oneri giuridici da eliminare nel corso del procedimento esecutivo.

Si fa emergere che le occorrenze riguardanti la sanatoria tecnica, urbanistica e catastale ipotizzata sono state espresse nel precedente punto 5).

In risposta al punto 11).

In considerazione della peculiare realtà immobiliare, unitamente all'eterogenea conformazione dei volumi edificati e delle destinazioni d'uso degli immobili pignorati, esaminato e valutato l'insieme del costruito, il sottoscritto ritiene inconveniente e inopportuno procedere ad una razionale suddivisione in lotti per generare una convenienza fondamentale economica.

Infatti, si renderebbero, gioco forza, indifferibili numerose opere per rendere interdipendenti tali lotti, concretando notevoli interventi di natura edilizia e di impiantistica in genere con la costituzione di alcune servitù, in particolare di passaggio, acquedotto e fognatura.

Bisogna anche sottolineare che l'eventuale determinazione di lotti, tenuto conto del complesso immobiliare in essere , richiederebbe notevoli interventi correlati e indifferibili alla potenziale suddivisione in unità distinte con stanziamento di risorse economiche certamente significative e tali da incidere sul valore dei beni immobili senza certi ritorni di ordine economico.

Pertanto, esaminate le varie circostanze, ponderate e analizzate le eventuali soluzioni possibili, unitamente ai discendenti oneri indispensabili per i frazionamenti e la razionalizzazione delle diverse consistenze immobiliari, risulta più che evidente che la suddivisione in lotti non si manifesta sostenibile né razionale.

In risposta al punto 12).

Le consistenze immobiliari oggetto di esecuzione alla data del sopralluogo, avvenuto il 14.03.2025 alla presenza del Custode, risultavano abitate da [REDACTED]

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. Dal Piano Regolatore Generale Comunale - 4° Variante Parziale al Piano del Comune di Borgo D'Ale risulta la seguente destinazione : "Aree residenziali di completamento di tipo BR " normato dall'Art. 39 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

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 (scheda catastale **Allegato "1"** – rilievo **Allegato "2"**) e la documentazione fotografica (**Allegato "3"**) sono allegate 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 trentuno 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 E SCHEMI SUPERFICI LORDE. STRALCI ELABORATO ALLEGATO AL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO E SCHEDE CATASTALI CON LE DIFFORMITA' RISCOSTRATE.
- * **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 BORGIO D'ALE, UFFICIO TECNICO E UFFICIO ANAGRAFE. VERBALI DI SOPRALLUOGO DEL CUSTODE. ISPEZIONE IPOTECARIA.

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 8 maggio 2025

IL C.T.U.

BIANCO dott. GIOVANNI

- architetto -


ARCHITETTO GIOVANNI BIANCO
 N. 91
 Sez. A/e
 - PROVINCIA DI VERCELLI -
 PIAFFICATORI PARADISI
 ARCHITETTI
 PIAFFICATORI PARADISI
 ARCHITETTI