

R.G.E. 40/2024

TRIBUNALE DI VERCELLI

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

* * * * *

Vercelli, lì 16 settembre 2024

IL C.T.U.

BIANCO dott. GIOVANNI

- architetto -



TRIBUNALE DI VERCELLI**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 40/2024**

**PROMOSSA DA
BPL MORTGAGES SRL**

COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
NUMERO DI REPERTORIO 438 DEL 29.02.2024,
TRASCRITTO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, DIREZIONE PROVINCIALE
DI ALESSANDRIA – UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITÀ
IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO AI NN. 1193/1007,

CONTRO

G.E.: dott. Edoardo GASPARI

C.T.U.: ARCH. GIOVANNI BIANCO

**CONSISTENZA IMMOBILIARE UBICATA IN
STRADA MONTERSONE N. 5,
COMUNE DI CALLIANO MONFERRATO (AT)**

**RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Data : 05 agosto 2024

*** STUDIO TECNICO ***

BIANCO dott. GIOVANNI - architetto -

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

via Fratelli Ponti n. 5 - 13100 VERCELLI -

Telefono: 0161.257724 - Cell. : 337.231593

Indirizzo e-mail: archgiovannibianco@gmail.com - - PEC : giovanni.bianco3@archiworldpec.it

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 20.05.2024 a firma del G.E. dott. Edoardo Gaspari nel quale veniva nominato esperto estimatore, trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione di incarico e giuramento in data 29.05.2024.

Il sottoscritto riceveva il seguente mandato :

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo check list dei principali controlli effettuati e segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
in particolare, l'esperto 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. allegli 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 specifichi 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 esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; in tal caso, l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di

separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); l'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 9) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati, per questa attività, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo 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; 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 ei 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, avvocato Anna CUOMO,

* il giorno 05.06.2024 alle ore 14,30 circa, primo accesso con sospensione delle operazioni, non essendosi presentati

* il giorno 21.06.2024 alle ore 10,00 circa, con secondo avviso, presso l'immobile oggetto di

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

Il Verbale di accesso (del 21.06.2024) redatto dal Custode nominato viene allegato alla presente (**Allegato "8"**).

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 Calliano Monferrato rilasciavano i documenti richiesti, allegati alla presente Relazione.

In date diverse, il sottoscritto procedeva ai rilievi della consistenza immobiliare 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 della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., depositata dal creditore procedente, il sottoscritto, congiuntamente con il custode riscontrava :

** sebbene sussista la continuità delle trascrizioni, perché l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario dei debitori eseguiti risulta trascritta, non risulta presentata e trascritta la denuncia di successione. Nella fattispecie - accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte di minori - il termine per dare corso all'adempimento - avente comunque natura esclusivamente fiscale - scadrà solo al compimento del diciannovesimo anno di età degli eredi (art. 31 comma 2 lett. d) D. Lgs. n. 346/1990) ma, in assenza di successione, l'immobile resta a Catasto intestato al de cuius e non agli odierni debitori eseguiti.*

Con comunicazione in data 20.06.2024 redigeva la check list esponendola al Giudice dell'Esecuzione, il quale con PEC in data 28.06.2024 scriveva "Visto, DISPONE che l'esperto stimatore proceda nell'incarico, dando conto nella perizia di quanto evidenziato nella presente istanza", documento inserito nell'**Allegato "8"**.

Il sottoscritto inoltre evidenzia che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva recante data 27.03.2024 a firma del notaio Antonio TROTTA.

Tale certificazione copre il ventennio antecedente ; inoltre, i dati catastali attuali degli immobili

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 4

pignorati sono riportati correttamente su detta certificazione con le specifiche esposte nella check list.

Il sottoscritto in data 07.06.2024 ha provveduto a richiedere, tramite PEC, all'Ufficio Anagrafe del Comune di Calliano Monferrato, il Certificato di residenza dei debitori e il Certificato di residenza degli occupanti la consistenza immobiliare pignorata, documenti reperiti via PEC in data 14.06.2024 ed allegati alla presente (**Allegato "8"**).

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

Infine, è stato predisposto un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali del bene periziato (**Allegato "7"**).

In risposta al punto 2).

La consistenza immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Strada Montarzone n. 5 nel Comune di Calliano Monferrato (AT).

La localizzazione del bene risulta dall'estratto catastale (fuori scala) di seguito riportato.





NORD



COMUNE DI CALLIANO MONFERRATO

FOGLIO 5 PARTICELLA 276

VISTA SATELLITARE

L'unità immobiliare ha le seguenti coerenze :

- * a nord : Foglio 5 Particella 44;
- * a est : Foglio 5 Particella 43;
- * a ovest : Strada Montarsone;
- * a sud : Foglio 5 Particella 43;

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

IMMOBILE 1

CATASTO FABBRICATI

Dati identificativi:

Comune di CALLIANO MONFERRATO (B418) (AT)

Foglio 5 Particella 276

Busta mod.58: 10002

Particelle corrispondenti al catasto terreni

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

Comune di CALLIANO MONFERRATO (B418) (AT)

Foglio 5 Particella 276

COSTITUZIONE del 26/11/1993 in atti dal 26/11/1993 (n. A00194/1993)

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 01/04/2015 Pratica n. AT0025575 in atti dal 01/04/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 5699.1/2015)

Indirizzo:

STRADA MONTARSONE n. 5 Piano S1 - T – 1

VARIAZIONE del 01/04/2015 Pratica n. AT0025575 in atti dal 01/04/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 5699.1/2015)

Dati di classamento:

Rendita: Euro 252,03

Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 8 vani

COSTITUZIONE del 26/11/1993 in atti dal 26/11/1993 (n. A00194/1993)

Dati di superficie:

Totale: 197 m²

Totale escluse aree scoperte : 197 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/11/1993, prot. n. A00194

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED]

nato a [REDACTED]

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

1. Atto del 20/04/2018 Pubblico ufficiale SGARBI MARINA Sede ASTI (AT) Repertorio n. 1858 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1865.1/2018 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 08/05/2018.

CATASTO TERRENI

Dati identificativi:

Comune di CALLIANO MONFERRATO (B418) (AT)

Foglio 5 Particella 276

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di CALLIANO MONFERRATO (B418) (AT)

Foglio 5 Particella 276

Impianto meccanografico del 01/06/1976

Ultimo atto di aggiornamento : TIPO MAPPALE del 15/11/1993 in atti dal 05/02/1994 SC N. 74/93 (n. 5895.1/1993)

Dati di classamento:

Particella con destinazione : ENTE URBANO

Superficie : 450 m²

TIPO MAPPALE del 15/11/1993 in atti dal 05/02/1994 SC N.74/93 (n. 5895.1/1993)



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

Il sottoscritto non reputa opportuna né praticabile la formazione di più lotti per la vendita della consistenza immobiliare oggetto di pignoramento.

In risposta al punto 3).

Il bene immobile pignorato è ubicato nel territorio del Comune di Calliano Monferrato in provincia di Asti. È posto a sud/est del centro abitato del Comune dal quale dista circa 1,6 km ed è raggiungibile tramite la Strada Montarsone, di limitata larghezza, con manto in asfalto, in diramazione dalla Strada Provinciale 29.

Il Comune di Calliano Monferrato (circa 1.287 abitanti) dista 14,5 km dalla vicina città di Asti. La consistenza immobiliare, conformante una casa unifamiliare indipendente, in zona collinare e in fregio alla Strada Montarsone, è conformata come in appresso esposto:

- * piano interrato - cantina ;
- * piano terreno - quattro vani, un servizio igienico, due locali di sgombero e una tettoia ;
- * piano primo - due camere, due servizi igienici, un balcone, un locale tecnico, due vani definiti sgombero e altri due locali di sgombero.

Parte dei locali sopra indicati non risultano completati e pertanto, non fruibili.

L'intero immobile non risulta agibile, con lavori di sistemazione e manutenzione non terminati e da completare per rendere funzionale l'insieme edificato.

Il fabbricato dispone di un'area destinata a giardino/area libera, in parte delimitata da una semplice recinzione comprendente un cancello carraio e un cancelletto pedonale verso Strada Montarsone.

La Particella 276 sulla quale è in essere l'immobile pignorato non è completamente delimitata nella sua conformazione geometrico – catastale.

PIANO INTERRATO.

La cantina al servizio dell'unità immobiliare ha una superficie di dimensione contenuta.

Una parte non è agibile per la presenza di un muro di altezza m. 1.95 circa.

Due bocche di lupo sono poste verso la muratura a sud con finestre verso l'area libera.

La scala per accedere alla cantina è stata ristrutturata, ma non terminata. Al momento del rilievo era appoggiata sulla rampa una scala a pioli in metallo, per facilitare l'accesso al piano cantina, sia pure con estrema difficoltà.

Le murature e il soffitto sono in mattoni faccia a vista, alcune superfici sono intonacate. La pavimentazione è in terra battuta.

Non è stato rilevato alcun elemento particolare, ad eccezione della tipologia della volta.

L'altezza utile interna è di sufficiente estensione tale da facilitare l'uso dell'ambiente.

PIANO TERRENO.

Il piano terreno, comprendente una parte dell'abitazione, risulta parzialmente sistemato.

Sono in essere finestre, porte finestre e gelosie di recente costruzione, poste sulla facciata principale della costruzione verso l'area verde.

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

I pavimenti, per quanto esistenti, sono di eterogenea tipologia e composizione. Alcuni comprendono tracce ancora in vista per la posa di impianti.

I suddetti pavimenti, riguardanti i vari ambienti, sono costituiti in parte da piastrelle in grès-ceramica e altri in graniglia di marmo. Le geometrie delle piastrelle, così come le tonalità, variano a seconda dell'ambiente.

Il bagno esistente risulta completo degli elementi essenziali, quali lavandino, bidet, water, doccia e una vasca di dimensione ridotta. All'interno è collocato il boiler.

Il rivestimento esistente è costituito da semplici piastrelle in grès - ceramica. La posa si evidenzia nella norma. Dispone di una piccola finestra sulla parete verso il locale di sgombero indicato con il numero 3 nella planimetria allegata alla presente.

Il locale di sgombero 2 ha pavimentazione incompleta, manifesta diverse carenze e un parziale distacco dell'intonaco dal soffitto.

Il ripostiglio comunicante con la cucina e il disimpegno nel sottoscala ha pavimentazione in cattive condizioni e su una parete esiste una notevole traccia in cui è in essere una tubazione considerata di scarico provvisorio.

Al locale di sgombero 1 si accede sia dall'interno dell'abitazione tramite un' apertura verso il disimpegno priva di porta sia da un ampio portone in metallo a due battenti comprendente una superficie vetrata. Il portone è posto sulla facciata del fabbricato verso strada Montarsone. Il locale ha pavimentazione prevalentemente in terra battuta, le pareti sono in mattoni quasi totalmente faccia a vista e legati con malta, il soffitto è costituito da poutrelles con voltini in mattoni faccia a vista legati con malta.

Il locale di sgombero 3 è ubicato verso la parte sud della costruzione al quale si accede solo dall'area libera di proprietà tramite ampia apertura esistente. Una porta consente l'accesso all'adiacente tettoia.

La tettoia a est è in stato precario, di ridotte dimensioni, costituita da due pilastri in mattoni a sostegno della falda del tetto, comprende una semplice chiusura in mattoni verso l'area libera a sud praticamente in allineamento con la facciata principale della casa. La copertura è costituita da una falda con orditura in legno e copertura in coppi.

In quasi tutti i locali, ed in particolare nei locali di sgombero e nella tettoia, sono presenti notevoli quantità di materiali ingombranti di eterogenea natura, accatastati in modo molto disordinato e tale da impedire anche le attività di rilievo nei dettagli.

Occorre anche ulteriormente precisare che diverse opere sono incomplete, richiedendo interventi risolutivi finalizzati alla positiva definizione delle notevoli carenze in essere.

Queste condizioni ostacolano l'uso dell'edificato nel suo insieme, compromettendo l'agibilità e l'usabilità dei vari locali.

PIANO PRIMO.

Il piano primo dell'edificato è stato oggetto di un iniziale riordino d'insieme comprendente anche la conformazione tipologica dei locali.

Tale intervento, ad oggi, non risulta completato, pertanto, allo stato attuale, il piano in argomento non è agibile né fruibile.

L'accesso al piano primo è possibile tramite la scala interna di collegamento con il piano terreno.

Una parte del piano è prevista come abitazione ed è parzialmente sistemata; i serramenti esterni posti sulla facciata principale sono nuovi, ma mancano le pavimentazioni, i serramenti interni, gli impianti, le tinteggiature e le rifiniture in genere, etc.

I vani evidenziati nella pianta come bagni sono incompleti.

Sul lato a sud è in essere un balcone di buona metratura con protezione in ferro formata da elementi di lineare tipologia.

All'interno del piano, un primo disimpegno collega la parte parzialmente riordinata ed un altro disimpegno consente l'accesso ad un locale di sgombero collegato con altro locale di sgombero. Dallo stesso disimpegno si può accedere al locale tecnico dove è in essere l'impianto di pompa di calore con i vari altri impianti annessi. Il suddetto disimpegno comprende un'apertura verso l'esterno.

Sono stati realizzati alcuni tramezzi che delimitano i vani interessati.

La suddetta zona dispone di pavimenti in gres-ceramica di recente posa. Mancano i solai, infatti, sono in vista le strutture conformanti la copertura con orditura in legno con sovrastanti coppi.

Occorre sottolineare che questa porzione strutturale, compresa nella consistenza immobiliare, dovrà essere necessariamente completata in quanto lo stato di fatto non consente alcun uso e questo con particolare riferimento a quello abitativo.

Gli impianti sono incompleti, quanto presente dovrà essere verificato e riordinato in base alle occorrenze.

Nell'ambito del piano in argomento esiste un secondo disimpegno, con accesso dal vano scala, che collega i due locali di sgombero a est, uno consecutivo all'altro, consentendo la comunicazione tramite passaggio interno. In questi due locali sono presenti diversi ed eterogenei materiali ingombranti accatastati in modo molto disordinato tale da ostacolare la possibilità di effettuare rilievi dettagliati.

AREA LIBERA.

L'area libera di proprietà esclusiva è costituita principalmente da verde/giardino incolto e non curato.

Verso la facciata principale a sud esiste una pavimentazione in battuto di cemento praticamente conformante un marciapiede.

La recinzione, dove esistente, in condizioni di manutenzione scarse, delimita in parte la proprietà esecutata. Necessità individuare il perimetro della particella catastale di riferimento. Il cancello pedonale e quello carraio esistenti verso la strada Montarsone sono costituiti da semplici elementi in ferro e le loro condizioni di manutenzione sono insufficienti.

SERRAMENTI INTERNI.

I serramenti, ove presenti, manifestano semplice natura, costituzione e geometria d'insieme.

Nella realtà trattasi di un limitato numero di serramenti richiedendo, per un appropriato uso dell'insieme costruttivo, la posa di nuovi infissi adeguati ai vari ambienti ed in relazione alle

diverse destinazioni d'uso attribuite, prevedendo eventuali protezioni correlate alla tipologia del riscaldamento dell'abitazione.

SERRAMENTI ESTERNI.

I serramenti esterni conformanti finestre e porte finestre verso la facciata principale della costruzione sono di recente realizzazione, in legno verniciato, doppi vetri e persiane in legno. Altri serramenti esterni sono in condizione di manutenzione molto insufficiente tali da richiedere interventi risolutivi finalizzati alla rimozione delle carenze.

Su alcune aperture sono presenti inferriate di semplice configurazione geometrica.

IMPIANTO ELETTRICO.

L'impianto elettrico al servizio dei vari ambienti interni dovrà essere sottoposto ad una revisione generale con le integrazioni, i completamenti e gli adeguamenti dove indispensabili.

L'impianto deve essere controllato e verificato, per quanto necessario, e dotato di Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

Esiste un impianto di allarme.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

L'impianto di riscaldamento, ove presente, è costituito da pompa di calore e termoconvettori.

L'impianto deve essere controllato e verificato, per quanto necessario, e dotato di nuova Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO.

Recentemente è stato realizzato un impianto fotovoltaico così come si evince dalla documentazione tecnica reperita e dai rilievi effettuati.

I pannelli sono posti sulla copertura della costruzione, sulla falda a sud.

L'impianto, anche se di recente costruzione, a parere del sottoscritto, deve essere controllato e verificato, per quanto necessario. Dovranno essere altresì verificate le varie certificazioni agli atti della CILA SUPERBONUS unitamente alla comunicazione di fine lavori di riferimento.

IMPIANTO IDRICO – SANITARIO.

L'impianto idrico - sanitario, per quanto è stato possibile accertare, risulta parzialmente esistente.

La fornitura di acqua, anche potabile, nell'ambito dell'abitazione, è erogata dal Gestore del servizio pubblico. In un pozzetto interrato, posto a fianco della muratura verso Strada Montarsone, esiste il misuratore dell'acqua prelevata.

Gli impianti esistenti dovranno comunque essere sottoposti ad una revisione generale per verificare la funzionalità d'insieme delle reti e dei relativi collegamenti; quindi, l'impianto, per quanto possa occorrere, dovrà essere dotato di Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

IMPIANTO FOGNARIO.

Nel corso del sopralluogo, il signor [REDACTED] ha dichiarato che la costruzione non

è allacciata alla fognatura pubblica in quanto non presente nelle vicinanze, certamente maggiore di m. 100.

Precisa altresì che gli scarichi civili provenienti dalla casa confluiscono, tramite tubazioni, in fossa perdente posta nelle vicinanze dell'edificio.

A parere del sottoscritto risulta necessario e fondamentale prevedere uno specifico progetto di subirrigazione, da approvare (in merito alla distanza indicata si richiamano i combinati disposti di cui alla Legge Regionale n. 13/1990 con particolare riferimento all'articolo 8), comma 2).

Questo non potendo allontanare le acque grigie e nere in fognatura pubblica considerato che il punto di allaccio, per quanto riguarda la canalizzazione dei reflui, è superiore a m. 100.

TETTO, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.

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

Il signor [REDACTED] precisa che il tetto è costituito da orditura primaria e secondaria in legno con tipologia alla piemontese.

Il manto di copertura è costituito da tegole in cotto del tipo "coppo".

I canali di gronda e i pluviali sono in metallo preverniciato con cromia "ramato".

RIFINITURE ESTERNE.

Le rifiniture esterne manifestano condizioni di conservazione sufficienti.

Occorre sottolineare che le murature portanti sono costituite da mattoni faccia a vista legati con adeguata malta. La lavorazione è di tipo tradizionale.

La documentazione fotografica (**Allegato "3"**) e gli Elaborati con note (**Allegato "2"**) ben illustrano la consistenza immobiliare eseguita.

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).

Il corpo di fabbrica originario è certamente anteriore al 1° settembre 1967, come comunicato dal signor [REDACTED] durante il sopralluogo del 21.06.2024.

In risposta al punto 5).

Sebbene il corpo di fabbrica originario risalga a periodo anteriore al 1° settembre 1967, per le opere successivamente intervenute sono stati rilasciati e/o presentati dal/al Comune di Calliano Monferrato (AT) provvedimenti costituenti titoli edilizi abilitativi negli anni 1999, 2021 e 2022.

A seguito delle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calliano Monferrato, è stata reperita la seguente documentazione :

- * *AUTORIZZAZIONE EDILIZIA (manutenzione straordinaria – rifacimento porzione tetto di fabbricato ad uso civile abitazione)*

PRATICA N. 38/1999, Prot. n. 2005 del 24.09.1999 ;

in capo al precedente proprietario della consistenza immobiliare interessata.

- * *CILA (interventi di manutenzione straordinaria relativi a fabbricato di civile abitazione)*

PRATICA N. 119/2021, Prot. n. 4939 del 21.10.2021 ;

in capo a [REDACTED]

- * *CILA SUPERBONUS (manutenzione straordinaria – interventi di riqualificazione energetica relativi a fabbricato ad uso abitativo)*

PRATICA N. 03/2021, Prot. n. 5552 del 25.11.2021 ;

in capo originariamente a [REDACTED] poi deceduto, e, a seguito della successione dello stesso, in data 25.09.2022 la pratica edilizia è stata volturata in capo a [REDACTED], quale subentrante, come risulta dalla Comunicazione di Voltura depositata agli atti del Comune.

Relativamente alla CILA occorre significare che, a seguito dei rilievi e degli accertamenti effettuati, alcune opere sono incomplete in riferimento alla fine lavori in data 21.02.2024 comunicata al Comune.

- * *SCIA (interventi di manutenzione straordinaria relativi a fabbricato di civile abitazione)*

PRATICA N. 62/2022, Prot. n. 3870 del 28.07.2022 ;

in capo a [REDACTED].

In relazione alla validità temporanea della SCIA occorre significare che le opere sono ancora in corso, quindi incomplete rispetto al progetto compreso nella SCIA.

Il sottoscritto non allega alla presente le prime due pratiche in quanto superate dalle successive. Le parti principali di queste ultime due pratiche vengono, in stralcio, allegate come documentazione nell'**Allegato "8"**, ritenendo non necessario allegare altro.

Occorre sottolineare che l'attuale conformazione tipologica dell'unità immobiliare in argomento non corrisponde perfettamente ai progetti depositati in Comune in quanto parte delle opere non sono state realizzate ed altre risultano incomplete.

Dalla documentazione richiesta al Tecnico Comunale si è appreso che, come innanzi già fatto emergere, la SCIA - PRATICA N. 62/2022, Prot. n. 3870 del 28.07.2022 non è stata ancora conclusa. Conseguentemente, non può essere richiesto il Certificato di Abitabilità – ora Agibilità. In ogni caso, anche se i lavori previsti dalla suddetta SCIA fossero completati come progettualmente indicati, a giudizio del sottoscritto, l'abitazione non potrebbe ottenere l'Agibilità per diverse carenze che involgono la costruzione nella sua generalità.

In relazione alla realtà immobiliare in argomento, unitamente al Titolo Edilizio Abilitativo costituente la suddetta SCIA - PRATICA N. 62/2022, Prot. n. 3870 del 28.07.2022, necessita fare emergere quanto sinteticamente elencato così come in appresso esposto.

Di seguito si elencano sommariamente :

- 1° - la stanza indicata in progetto come “sala” non soddisfa i rapporti aeroilluminanti ; si può comunque ritenere che tale rapporto possa essere considerato come preesistente poichè questo vano non è stato oggetto di interventi strutturali quindi senza modifiche della sua precedente conformazione geometrica, pertanto il rapporto è immutato;
- 2° - l'altezza utile dei vani dovrà essere verificata a seguito del completamento dei lavori e specificatamente per quanto riguarda la formazione di alcune pavimentazioni dove mancanti , attualmente diversi vani e accessori in genere sono incompleti ;
- 3° - gli impianti dovranno essere verificati e ove necessario completati per il rilascio delle occorrenti Certificazioni di conformità ;
- 4° - deve essere previsto l'allontanamento delle acque grigie e nere che, non essendo esistente nei pressi la rete della fognatura comunale, comunque non inferiore a m. 100 dal punto di allacciamento per quanto riguarda la canalizzazione dei reflui , a parere del sottoscritto risulta necessario e fondamentale prevedere uno specifico progetto di subirrigazione, da approvare (in merito alla distanza indicata si richiamano i combinati disposti di cui alla Legge Regionale n. 13/1990 con particolare riferimento all'articolo 8), comma 2) ;
- 5° - tutti gli ambienti interessati devono essere completati per renderli abitabili e agibili in base alle varie destinazioni d'uso interne attribuite ;
- 6° - necessita verificare la regolarità degli interventi in relazione alla normativa sul contenimento della spesa energetica e l'inquinamento acustico, per quanto occorrente ;
- 7° - provvedere all'approntamento di una Verifica preventiva di idoneità statica in riferimento alle destinazioni d'uso attribuite agli ambienti ;
- 8° - disporre dei certificati di conformità degli impianti in base alle necessità discendenti anche dalla necessaria variante o conseguente nuova pratica edilizia S.C.I.A. e dalla Segnalazione Certificata di Agibilità. Infine, all'occorrenza, è necessario l'approntamento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) ;
- 9° - dovranno essere necessariamente allontanati tutti i materiali di scarto e altri depositati nell'ambito dell'area libera disponibile ripulendo le superfici e allontanando gli scarti a discarica autorizzata.

In riferimento ai punti innanzi esposti bisogna sottolineare la necessità di provvedere ad una VARIANTE ALLA SCIA N. 62/2022, Prot. n. 3870 del 28.07.2022 o in alternativa ad una nuova SCIA comprendente esattamente tutti gli interventi necessari, al fine di poter rendere agibile la consistenza immobiliare pignorata. Conseguentemente, provvedere alla SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' con le documentazioni richieste, inclusa la pratica catastale aggiornata dell' unità immobiliare di cui trattasi.

Relativamente alla pratica catastale, attualmente non è possibile un aggiornamento alla luce di quanto innanzi fatto emergere. In merito si fa altresì riferimento alle esposizioni di cui al successivo punto 7).

Relativamente alla CILA SUPERBONUS , PRATICA N. 03/2021, Prot. n. 5552 del 25.11.2021 è stata depositata in Comune la documentazione per la comunicazione di fine lavori.

A giudizio del sottoscritto bisogna fare emergere che, da una visione degli atti riguardanti gli impianti della CILA sopra indicata, questi dovranno essere verificati in base a quanto necessita per la successiva richiesta dell'Agibilità , ora mancante.

Giova significare che a parere del sottoscritto, trattandosi di una casa unifamiliare, non sono dovuti contributi di costruzione per la S.C.I.A. in quanto l'esonero è previsto ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 06.06.2001 N. 380, comma 3, lettera b), anche in presenza di eventuale ampliamento comunque non superiore al 20 % dell'edificato.

Per gli svolgimenti di cui sopra risultano essenziali diverse spese di non facile precisazione, ma presuntivamente stimabili come di seguito formulate.

ELENCO DELLE SPESE CONSIDERATE.

A) - Pratica tecnico - professionale S.C.I.A. : variante/nuova :	€.	2.800,00
B) - Diritti Comunali di segreteria - S.C.I.A. : variante/nuova :	€.	80,00
C) - Completamento della scala per l'accesso alla cantina dal piano terreno :	€.	1.700,00
D) - Realizzazione di varie opere di manutenzione, adeguamento e miglioramento in genere del piano terreno :	€.	6.400,00
E) - Realizzazione di opere di manutenzione, completamento e miglioramento del piano primo :	€.	13.200,00
F) - Compimento dei due servizi igienici al piano primo, impianti igienico - sanitari :	€.	5.700,00
G) - Sistemazione, riordino e integrazione della recinzione a delimitazione della Particella pignorata, compresi i cancelli pedonale e carraio :	€.	4.800,00
H) - Realizzazione impianto di subirrigazione completo, in riferimento alle norme vigenti in materia, comprese relative pratiche :	€.	6.500,00
I) - Lavori vari di manutenzione in genere, inclusa verifica del tetto, canali di gronda, doccioni e relativi scarichi :	€.	6.300,00
L) - Verifica preventiva di idoneità statica in relazione alle destinazioni d'uso attribuite agli ambienti :	€.	1.800,00
M) - Pratica contenimento della spesa energetica :	€.	1.900,00
N) - Pratica catastale di aggiornamento a seguito dei lavori :	€.	1.700,00
O) - Certificazioni e relazioni varie, compresa la documentazione, riguardante l'inquinamento acustico etc., per quanto occorrente :	€.	2.800,00
P) - Spese relative alla sistemazione, inclusa la rimozione e l'allontanamento di scarti ed elementi ingombranti da rimuovere e allontanare a discariche autorizzate, compreso il riordino del terreno :	€.	4.600,00
Q) - Pratica tecnico – professionale riguardante la Segnalazione Certificata di Agibilità con la necessaria documentazione :	€.	1.800,00

R) - Verifiche e adeguamenti degli scarichi esistenti comprese le occorrenti opere fognarie per quanto necessita :	€.	2.700,00
S) - Opere varie di completamento e rifinitura in genere :	€.	1.900,00
T) - Costi e opere per la sicurezza riguardante i lavori, compresa pratica tecnica - Coordinatore e relativi documenti :	€.	<u>6.200,00</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 €. **72.880,00**

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

In risposta al punto 6).

Il bene pignorato non richiede il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi della normativa vigente in quanto la consistenza immobiliare esula da tale occorrenza.

In risposta al punto 7).

I dati catastali nell'atto di pignoramento non corrispondono ai documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Asti - Servizi Catastali, Sezione Catasto Fabbricati, in quanto, *l'immobile resta a Catasto intestato a [REDACTED] e non agli odierni debitori esecutati.*

E' stata richiesta la scheda catastale all'Agenzia delle Entrate e dalla stessa correttamente rilasciata.

La planimetria catastale, reperita presso la suddetta Agenzia, non rappresenta graficamente la realtà della consistenza immobiliare alla data del sopralluogo, a seguito dei rilievi effettuati. La planimetria catastale attuale riporta lo stato dell'immobile antecedente alle opere realizzate e non completate in relazione alla documentazione compresa nei Titoli Edilizi Abilitativi indicati. Considerato lo stato attuale e quanto evidenziato al punto 5) della presente Relazione, oltre alle opere non realizzate 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, inclusa la nuova scheda, dovendo approntare preliminarmente la pratica S.C.I.A. in VARIANTE o NUOVA per la regolarizzazione tecnica ed urbanistica che involge la consistenza immobiliare di cui trattasi, quindi generare lo stato legittimo della costruzione. Pertanto, la realtà catastale verrà espressa, con il relativo aggiornamento, a seguito della realizzazione dei lavori che verranno considerati con la variante o la nuova pratica edilizia innanzi precisata.

In risposta al punto 8).

Dalla documentazione presso l'Agenzia delle Entrate emerge che all'atto della notifica del pignoramento l'immobile risulta intestato a [REDACTED] per 1/1.

Si fa riferimento alla precisazione evidenziata nella comunicazione inviata al Giudice in data

20.06.2024 e precisamente :

* *sebbene sussista la continuità delle trascrizioni, perché l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario dei debitori esecutati risulta trascritta, non risulta presentata e trascritta la denuncia di successione. Nella fattispecie - accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte di minori - il termine per dare corso all'adempimento - avente comunque natura esclusivamente fiscale - scadrà solo al compimento del diciannovesimo anno di età degli eredi (art. 31 comma 2 lett. d) D. Lgs. n. 346/1990) ma, in assenza di successione, l'immobile resta a Catasto intestato al de cuius [REDACTED] e non agli odierni debitori esecutati.*

Copia della comunicazione è inserita nell'Allegato "8".

In risposta al punto 9).

Come riportato sul Certificato notarile sostitutivo in data 27.03.2024 a firma del notaio Antonio TROTTA, nel ventennio antecedente al pignoramento si rilevano le seguenti provenienze.

* pervenne agli esecutati [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED], ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà in, virtù di atto per causa morte - accettazione di eredità con beneficio d'inventario ai rogiti del notaio Sgarbi Marina da Asti in data 23/06/2013 n. rep. 6172/5132 e trascritta il 04/07/2023 ai n.ri 3608/2979 in morte di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

L'eredità di [REDACTED] si è devoluta per legge ai nipoti ex frate [REDACTED] [REDACTED] previa rinuncia di eredità da parte del signor [REDACTED] in data 12/12/2022 con atto notaio Luciano Ratti n. rep. 59297/36590 e in data 29/12/2022 i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità con atto del notaio Luciano Ratti n. rep. 59325/36615.

* pervenne al signor [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] er quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Sgarbi Marina, in data 20/04/2018 rep. n. 1858/1546 e trascritto il 08/05/2018 ai n.ri 2273/1865 ..d potere di [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

* pervenne alla signora [REDACTED] Nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto per causa morte - certificato di denunciata successione ufficio del Registro di Asti del 20/08/1997 n.rep 7/1657 e trascritta il 26/06/1999 ai n.ri 3472/2551 in morte di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] (NON si rileva accettazione espressa/tacita in morte di [REDACTED]).

* pervenne al signor [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] in virtù di atto tra vivi - divisione ai rogiti del notaio Arrabito Emanuele da Montemagno (AT) in data 28/06/1969 registrato a Moncalvo il 17/07/1969 n. 582/212 e trascritto il 28/10/1969 ai n.ri 5065/3992 da potere di [REDACTED] Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

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

* **Iscrizione** NN 3180/311 del 22/06/2018, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti del notaio Sgarbi Marina, in data [REDACTED]

██████████ contro ██████████ Nato il ██████████ a ██████████ C.F. ██████████
██████████ importo capitale euro 65.000,00, importo totale euro 97.500,00
durata anni 10.

* **Trascrizione** NN 1193/1007 del 07/03/2024, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vercelli in data 29/02/2024 rep.n. 438/2024 a favore di ██████████ Sede ██████████ Codice fiscale ██████████ (domicilio eletto presso avv. ██████████
██████████ contro ██████████
██████████ Nato il ██████████ a ██████████ C.F. ██████████
██████████ Nata il ██████████ a ██████████ C.F. ██████████

In risposta al punto 10).

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

Il sottoscritto ha preso in considerazione alcuni dati ricavati verbalmente, per quanto gli è stato possibile, desumendo alcuni valori di probabile correlazione ad altre consistenze immobiliari, tenendo conto anche della Banca dati delle quotazioni immobiliari (mediando tra i quattro valori - min. e max - di mercato indicati trattandosi di una costruzione unica ed indipendente con disponibilità di area libera), sito dell’Agenzia delle Entrate - Comune di Calliano Monferrato ed anche lo stato di conservazione, comunque valutando discrezionalmente il tutto. Tenuto conto delle realtà immobiliari di cui trattasi, **gli elementi tecnico - economici considerati sono :**

- localizzazione in genere ;
- posizione;
- costruzione singola ed indipendente ;
- epoca di costruzione ;
- tipologia edilizia;
- destinazione d’uso;
- area libera esclusiva ;
- consistenza relativa alla superficie e alla volumetria ;
- superficie commerciale lorda (diversa da quella urbanistica) ;
- valori attuali di mercato constatati per quanto è stato possibile ;
- stato di conservazione della consistenza immobiliare ;
- impianto fotovoltaico di recente costruzione :
- impianto di allarme ;
- urbanizzazioni e accessi esistenti ;
- destinazione urbanistica ;
- oltre ad alcuni parametri peculiari quali:
 - * caratteristiche costruttive ;
 - * vetustà ;
 - * grado di finitura e manutenzione ;
 - * tipologia degli ambienti ;

- * impianti per quanto esistenti ;
- * allacciamento alle urbanizzazioni, precisando che nei pressi della casa non esiste la rete fognaria pubblica (distanza dal punto di allacciamento maggiore di m. 100);
- * necessità fondamentale di adeguamenti vari con l'approntamento della Pratica S.C.I.A. in VARIANTE o NUOVA ;
- * occorrenza dell'impianto di subirrigazione per lo scarico delle acque grigie/nere in relazione all'inesistenza della rete fognaria pubblica alla quale potersi allacciare
- * aggiornamento di ordine catastale conseguente alla conclusione dei lavori di cui 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.), comprendente la necessaria documentazione ;
- * quant'altro indispensabile per rendere lo stato legittimo della consistenza immobiliare di cui trattasi.

Nel caso specifico, si è tenuto anche conto dell'ubicazione, della viabilità, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del "più probabile valore di mercato" ed anche di tutte le situazioni e condizioni esposte nella presente Relazione unitamente a quelle di natura fiscale.

Inoltre, ha tenuto conto dell'effetto stagnazione del mercato immobiliare ancora manifesto e dei maggiori costi per eventuali finanziamenti bancari, unitamente alle notevoli spese indispensabili per rendere l'edificato agibile con destinazione abitativa e relativi locali di sgombero per quanto il tutto possa essere previsto dalla pratica edilizia citata.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, considerato altresì che l'immobile è dotato di un impianto fotovoltaico di recente costruzione e dopo aver tenuto conto di tutti i parametri sopra richiamati, **il sottoscritto ha determinato, a suo giudizio, un "valore unitario" di stima, al metro quadrato, di :**

€ 680,00 da moltiplicare per la superficie commerciale della proprietà immobiliare costituente **il piano interrato, il piano terreno e il piano primo, come se il tutto fosse completato e fruibile nel suo insieme, applicando "coefficienti correttivi" ad alcune superfici, il tutto così come in appresso esposto.**

Superficie Lorda - Commerciale.

Le superfici di seguito indicate discendono dai rilievi effettuati con le relative esposizioni descrittive e grafiche rappresentate negli Elaborati che accompagnano la presente, **Allegato "2"**.

FOGLIO 5 - PARTICELLA 276

Piano interrato.

* Cantina mq. 39,70 x 0,20 (coeff. corr. appl.) =	mq.	7,94
--	-----	------

Piano terreno.

* Abitazione mq. 106,00 x 1,00 (coeff. corr. non appl.) =	mq.	106,00
* Locale di sgombero 1 mq. 48,40 x 0,30 (coeff. corr. appl.) =	mq.	14,52
* Locale di sgombero 3 mq. 22,00 x 0,25 (coeff. corr. appl.) =	mq.	5,50
* Tettoia mq. 11,95 x 0,20 (coeff. corr. appl.) =	mq.	2,39

Piano primo.

* Abitazione mq. 70,50 x 1,00 (coeff. corr. non appl.) =	mq.	70,50
* Balcone mq. 10,29 x 0,30 (coeff. corr. appl.) =	mq.	3,09
* Locali di sgombero mq. 57,90 x 0,25 (coeff. corr. appl.) =	mq.	14,48
* Locale tecnico/sgombero mq. 47,20 x 0,35 (coeff. corr. appl.) =	mq.	16,52

Area libera - Particella 276

mq. (450 CATASTALI - 190 SUPERFICIE COPERTA UNITA' IMMOBILIARE) =

mq. 260 (AREA LIBERA - pertinenza esterna -

inferiore alla superficie lorda calcolata di mq. 403,65)

conseguentemente la superficie va ragguagliata al 10%

mq. 260,00 x 0,10 (coeff. corr. appl.) = mq. 26,00

Superficie totale commerciale calcolata mq. 266,94

Calcolo del VALORE INTRINSECO.

Superficie totale commerciale : mq. 266,94

€. 680,00 - Valore a mq. considerato per l'intero immobile pignorato.

Riferimento alla Precisazione che segue.

mq. 266,94 x €. 680,00 = € **181.519,20**

Il sottoscritto, in riferimento alle specificazioni ed ai calcoli innanzi esposti, **ritiene che il "VALORE INTRINSECO" costituente il più probabile VALORE DI MERCATO ATTUALE da attribuire alla proprietà esecutata sia "A CORPO", di €. 181.519,20** (diconsi euro centoottantunomilacinquecentodiciannove virgola venti).

Precisazione.

In relazione alle innanzi superfici esposte e al valore intrinseco attribuito, bisogna precisare che il piano primo attualmente non è utilizzabile, dovendo procedere a notevoli interventi di riordino tali da generare una consistenza immobiliare adeguata all'uso abitativo sotto l'aspetto edilizio ed urbanistico.

Il piano terreno richiede meno interventi rispetto al suddetto piano primo. Comunque necessita di diverse sistemazioni e miglioramenti in genere per renderlo positivamente utilizzabile e abitabile nel suo insieme.

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

La scelta di stima adottata si ritiene aderente allo stato di fatto attuale e a quanto potrà essere realizzato per rendere fruibile l'insieme immobiliare.

In sintesi, alla struttura civile è stato attribuito un valore come se attualmente fosse usufruibile e abitabile nella sua globalità. Dovendo essere riordinata, attivando quanto è stato indicato nella presente Relazione, ne consegue la diminuzione del valore globale a seguito della deduzione delle spese indicate, necessarie e fondamentali per rendere l'edificato attuale praticabile con la destinazione d'uso residenziale attribuita comprendenti i vari locali di sgombero.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 20

Il tutto a giudizio del sottoscritto.

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

ELENCO DELLE SPESE CONSIDERATE.

A) - Pratica tecnico - professionale S.C.I.A. : variante/nuova :	€.	2.800,00
B) - Diritti Comunali di segreteria - S.C.I.A. : variante/nuova :	€.	80,00
C) - Completamento della scala per l'accesso alla cantina dal piano terreno :	€.	1.700,00
D) - Realizzazione di varie opere di manutenzione, adeguamento e miglioramento in genere del piano terreno :	€.	6.400,00
E) - Realizzazione di opere di manutenzione, completamento e miglioramento del piano primo :	€.	13.200,00
F) - Compimento dei due servizi igienici al piano primo, impianti igienico - sanitari :	€.	5.700,00
G) - Sistemazione, riordino e integrazione della recinzione a delimitazione della Particella pignorata, compresi i cancelli pedonale e carraio :	€.	4.800,00
H) - Realizzazione impianto di subirrigazione completo, in riferimento alle norme vigenti in materia, comprese relative pratiche :	€.	6.500,00
I) - Lavori vari di manutenzione in genere, inclusa verifica del tetto, canali di gronda, doccioni e relativi scarichi :	€.	6.300,00
L) - Verifica preventiva di idoneità statica in relazione alle destinazioni d'uso attribuite agli ambienti :	€.	1.800,00
M) - Pratica contenimento della spesa energetica :	€.	1.900,00
N) - Pratica catastale di aggiornamento a seguito dei lavori :	€.	1.700,00
O) - Certificazioni e relazioni varie, compresa la documentazione, riguardante l'inquinamento acustico etc., per quanto occorrente :	€.	2.800,00
P) - Spese relative alla sistemazione, inclusa la rimozione e l'allontanamento di scarti ed elementi ingombranti da rimuovere e allontanare a discariche autorizzate, compreso il riordino del terreno :	€.	4.600,00
Q) - Pratica tecnico – professionale riguardante la Segnalazione Certificata di Agibilità con la necessaria documentazione :	€.	1.800,00
R) - Verifiche e adeguamenti degli scarichi esistenti comprese le occorrenti opere fognarie per quanto necessita :	€.	2.700,00
S) - Opere varie di completamento e rifinitura in genere :	€.	1.900,00
T) - Costi e opere per la sicurezza riguardante i lavori, compresa pratica tecnica - Coordinatore e relativi documenti :	€.	<u>6.200,00</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 €. **72.880,00**

VALORE CONSISTENZA IMMOBILIARE CON DEDUZIONE DELLE SPESE sopra indicate.

€. (181.519,20 - 72.880,00) = € 108.639,20

VALORE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE PIGNORATA :

€. 108.639,20 (diconsi euro centoottomilaseicentotrentanove virgola venti).

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

Lo stato d'uso e di manutenzione è da considerarsi insufficiente e a seguito dei rilievi effettuati non è agibile, con evidenti lavori in genere incompiuti.

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

Si fa emergere che le occorrenze riguardanti la pratica edilizia SCIA, urbanistica e catastale è differita con le relative spese ipotizzate, così come espresse nel precedente punto 5).

In risposta al punto 11).

Stante alla natura e alla tipologia del bene pignorato non si ravvisa l'opportunità né la possibilità di procedere ad una suddivisione in lotti.

Pertanto, la consistenza immobiliare pignorata costituisce un insieme da ritenersi unico e, a parere del sottoscritto, non divisibile.

In risposta al punto 12).

La consistenza immobiliare oggetto di esecuzione, alla data del 21.06.2024, risulta occupata

Custode e dal Certificato di residenza rilasciato dal Comune.

A giudizio del sottoscritto, la struttura manifesta condizioni tali non poter essere adibita ad abitazione in relazione allo stato di fatto in cui si trova, come anche evidenziato nella presente Relazione accompagnata da documentazione fotografica - **Allegato "3"**.

Non è stato reperito alcun Contratto di affitto o locazione.

L'immobile, per quanto è stato possibile accertare, non è gravato da censo, livello o Uso Civico, come comunicato dal Tecnico del Comune di Calliano Monferrato con email del 20.06.2024.

Non sono in essere vincoli storico - artistici , nell'**Allegato "2"** è inserita la scheda urbanistica della consistenza immobiliare (scaricabile dal sito del Comune) per la normativa di riferimento del Piano Regolatore Generale del Comune di Calliano Monferrato.

In risposta al punto 13).

Dalle ricerche effettuate non sono emerse procedure espropriative per pubblica utilità sui beni pignorati, come comunicato dal Tecnico del Comune di Calliano Monferrato con email del 20.06.2024.

In risposta al punto 14).

La planimetria dell'immobile (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 dell'immobile stimato 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).

Il bene pignorato non è riconducibile ad "immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata", come comunicato dal Tecnico del Comune di Calliano Monferrato con email del 20.06.2024.

* * * * *

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 ventiquattro 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.
RILIEVO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE.
STRALCI ELABORATI ALLEGATI AI TITOLI EDILIZI ABILITATIVI E
SCHEDA CATASTALE CON LE DIFFORMITA' RISCONTRATE.
- * **Allegato "3"** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
- * **Allegato "4"** - DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE 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 CALLIANO MONFERRATO, UFFICIO TECNICO E UFFICIO ANAGRAFE.
VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL CUSTODE.
COMUNICAZIONE - GIUDICE IN DATA 20.06.2024

Le copie degli allegati accompagnano la stessa Relazione.

* * * * *

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

Vercelli, lì 05 agosto 2024

IL C.T.U.

BIANCO dott. GIOVANNI

- architetto -

