

GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI

- Ufficio in Via Sant'Antonio N.13 -

- Camagna Monferrato -

- Telefono 349-5206250 -

- Mail : geometradepiccoli@gmail.com -

- C.F. DPC NDR 73B13 B885D -

- P.IVA 01655790069 -

RELAZIONE PERITALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE 5 - 2024 + 202 - 2024

TRIBUNALE DI VERCELLI

DOTT.SSA ANNALISA FANINI

XXX

CONTRO

YYY + ZZZ

UBICAZIONE

TRINO

VIA PILATO N.6

DATA

11 MARZO 2025

ESPERTO DEL GIUDICE

GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI

Dati del procedimento

Ufficio Giudiziario	Tribunale di Vercelli
Giudice	Dott.ssa Annalisa Fanini
Ruolo generale	R.G.E. 5-2024 + 202-2024
Tipo di procedimento	Processo di Esecuzione
Parti esegutate NON costituite	YYY Residente in Trino, Via Pilato n.6 ZZZ Residente in Trino, Via Pilato n.6
Parte creditore procedente	XXX elezione del domicilio presso Avv. Alessandro Barbaro avvalessandrobarbaro@puntopec.it Avv. Andrea Aloï avv.andrea.aloi@pec.it Avv. Monica Grattarola monica.grattarola@ordineavvocativercelli.eu
Parte creditore intervenuto	Agenzia delle Entrate Riscossione elezione del domicilio presso Proc. Alberto Valter pva.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
Custode Giudiziario	Avv. Barbara Pisanzio barbara.pisanzio@ordineavvocativercelli.eu

Capitolo	Pagina
Premessa	4
Quesiti	
1 <i>Verifiche preliminari</i>	4
2 <i>Individuazione del bene</i>	6
3 <i>Descrizione del bene</i>	9
4 <i>Epoca di costruzione</i>	14
5 <i>Regolarità edilizia</i>	14
6 <i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	17
7 <i>Aggiornamento catastale</i>	17
8 <i>Intestazione all'atto della notifica del pignoramento</i>	19
9 <i>Formalità e diritti</i>	20
10 <i>Valore del bene</i>	21
11 <i>Lottizzazione</i>	25
12 <i>Stato di occupazione e oneri</i>	25
13 <i>Procedure espropriative</i>	26
14 <i>Planimetria e documentazione fotografica</i>	27
15 <i>Descrizione succinta</i>	27
16 <i>Perizia criptata</i>	27
17 <i>Check list e foglio riassuntivo dati catastali</i>	27
Allegati	
A <i>Verbale di Giuramento</i>	
B <i>Check list e Foglio riassuntivo dati catastali</i>	
C <i>Certificati anagrafici e di residenza degli esecutati e residenti con estratto di matrimonio</i>	
D <i>Piante unità eseguite e schema urbanistico-edilizio</i>	
E <i>Documentazione su Inquinanti</i>	
F <i>Elenco acque pubbliche</i>	
	<i>Documentazione Edilizia</i>
	<i>Estratto delle Norme di Attuazione del P.R.G.C.</i>
G <i>Estratto di Mappa, Elenco Subalterni, Elaborato Planimetrico</i>	
	<i>Visure catastali e Planimetrie originarie</i>
H <i>Estratto di Mappa, Elenco Subalterni, Elaborato Planimetrico</i>	
	<i>Visure catastali e Planimetrie aggiornati</i>
I <i>Documentazione ipotecaria e titoli</i>	
J <i>Contratti di locazione e simili – Usi Civici</i>	
K <i>Documentazione fotografica</i>	
L <i>Descrizione succinta</i>	
M <i>Perizia criptata</i>	

Premessa

Il sottoscritto **Geometra Andrea De Piccoli**, nato a Casale Monferrato il 13-2-1973, c.f. DPCNDR73B13B885D con studio in Camagna Monferrato, Via Sant'Antonio n. 13, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Casale Monferrato e Circondario al n. 605, con verbale di giuramento del 6-6-2024 in via telematica viene nominato come E.d.G. nell'esecuzione immobiliare 5-2024 a cui venne riunita in data 10-1-2025 la procedura 202-2024 del Tribunale di Vercelli, il quale presta giuramento e riceve l'incarico di rispondere ai quesiti di rito come da

Allegato A.

Il sottoscritto E.d.G.

premessato che:

- il sottoscritto e il custode hanno avuto pieno accesso ai beni del compendio in data **20-6-2024**;
- dopo le verifiche preliminari tutte le unità della particella sotto citata sono ricomprese nella procedura;
- ha effettuato le verifiche, richieste e controlli presso i competenti uffici;

tutto ciò premesso

l'E.d.G. può redigere la presente relazione.

Verifiche preliminari

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 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 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 (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) di cui al successivo elenco) 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 G.E.;

I. alleggi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, co. 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

In riferimento all'art. 567 del c.p.c. comma 2 il creditore procedente ha optato per il deposito di n. 2 certificazioni notarili, le quali risultano complete anche secondo la check list di cui all'Allegato B; è stata comunque reperita la documentazione catastale aggiornata unita all'Allegato pertinente, mentre nel compendio non sono presenti terreni per cui non si unisce il certificato di destinazione urbanistica.

Le certificazioni notarili per entrambi gli esecutati-proprietari risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo almeno efficace dal 14-11-1973, trascritto il 10-12-1973, antecedente almeno venti anni la data di trascrizione del primo pignoramento avvenuta il 16-1-2024.

Il creditore ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, i quali dati comunque sono inseriti nella certificazione e riallegati alla presente.

Il creditore non ha depositato i certificati anagrafici che per cui si uniscono all'Allegato C:

- Certificato di Residenza attuale e storico degli esecutati;
- Certificato di Stato Civile;
- Certificato di Matrimonio degli esecutati con annotazioni (esecutati coniugati in regime di separazione dei beni).

In merito ai certificati di residenza di eventuali occupanti il Comune di Trino (Allegato C) dichiara che oltre agli esecutati sono residenti i due figli della coppia, UUU (maggiorrenne) e VVV (alla data della presente di anni 16 compiuti).

Risposta ai quesiti ed attività dell'Esperto del Giudice

2) L'EdG provveda 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;

Preliminarmente si specifica che il compendio in origine non comprendeva il sub. 5, composto da locale autorimessa all'interno del lotto e nel volume del fabbricato su cui insistono le altre unità.

Con procedura EI 202-2024 Tribunale di Vercelli, ora riunita alla nostra in parola, tutte le unità del lotto in proprietà degli esecutati rientrano nella procedura.

In merito alla identificazione catastale per cui si indica che gli immobili oggetto della procedura erano identificati fino al 10/11-3-2025 come segue:

Al Catasto Fabbricati

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Trino	44	557	3	-	C/6	3	20	61,97	Via Pietro Pilato Piano T	YYY ZZZ
Fabbricati	Trino	44	557	4	-	A/2	2	10,0	1032,91	Via Pietro Pilato n.6 Piano T-1	YYY ZZZ
Fabbricati	Trino	44	557	5	-	C/6	3	20	61,97	Via Pietro Pilato n.6 Piano T	YYY ZZZ

Erano inoltre presenti i beni comuni non censibili come segue:

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Trino	44	557	6	-	-	-	-	-	Via Pietro Pilato n.6 Piano T	- Bene comune non censibile a tutte le unità del compendio

In seguito ai sopralluoghi si è provveduto all'aggiornamento catastale generalizzato del compendio mediante presentazione di denunce di variazione catastale e per cui dal 10/11-3-2025 gli immobili sono così definiti:

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Trino	44	557	5	-	C/6	3	20	61,97	Via Pietro Pilato n.6 Piano T	YYY ZZZ
Fabbricati	Trino	44	557	7	-	A/2	2	10,0	1032,91	Via Pietro Pilato n.6 Piano T	YYY ZZZ
Fabbricati	Trino	44	557	8	-	C/6	3	40	123,95	Via Pietro Pilato n.6 Piano T	YYY ZZZ

Per procedura catastale (vedasi circolare 2/E-2016 dell' Agenzia delle Entrate¹) non vi sono ad oggi censiti beni comuni non censibili in quanto le aree scoperte sono ricomprese nell' unità abitativa. Dopo il sopracitato aggiornamento catastale i beni così identificati corrispondono esattamente ai beni oggetto di pignoramento di cui alle:

- Nota del 16-1-2024, reg. gen. 385, reg. part. 307 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 14-12-2023, Rep. 2987;
- Nota del 2-1-2025, reg. gen. 3, reg. part. 3 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 10-12-2024, Rep. 3127;

Confini Lotto Unico:

- nord: affaccio diretto Roggia Cerchetta;
- est: in distacco su fabbricati abitativi e corti censiti al mappale 577;
- sud: in aderenza con fabbricati abitativi e corti censiti al mappale 282;
- ovest: verso mappale 224.

Si sono notate differenze tra le misure del lotto indicate nel Tipo di Frazionamento allegato all' atto del 1973 e quelle in loco.

Secondo tali misure la superficie del lotto è di $21.00 \times (25.00+25.50)/2 = \text{mq } 530.00$ mentre quella catastale è di mq 540; il loco la forma del lotto è leggermente diversa (quadrilatero irregolare) per una superficie grafica comunque di mq 530 circa.

Si tenga conto che, come si evidenzia nell' allegato al titolo del 1973, il frazionamento NON veniva redatto con strumentazione topografica di precisione.

Non si provveduto al riconfinamento del lotto.

3) L'EdG provveda 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;

In seguito ai sopralluoghi eseguiti si provvede alla descrizione dell'immobile in preciso raffronto con la Tavola grafica all' Allegato D:

Comune

Trino

¹ 3.3.1. Attribuzione dei Beni Comuni Non Censibili (BCNC): In una particella ove è presente una sola unità immobiliare residenziale unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale area di corte va individuata, di norma, come area esclusiva dell'abitazione e, conseguentemente, considerata ai fini del classamento e della determinazione superficie catastale della suddetta unità abitativa. Nel caso sopra prospettato, è da ritenersi, pertanto, impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC.

Località e numero civico: Via Pilato n. 6

Scala ed Interno: civico composto da due fabbricati adiacenti con unico ingresso.

Piano: Terreno – Primo

Caratteristiche esterne e strutturali: Unità immobiliari poste nella periferia di Trino², in lotto autonomo composto da area scoperta a cortile e verde e n. 1 fabbricato, con accesso pedonale e carraio da lotti via via contigui (tra cui la stessa Via Pilato, catastalmente ancora su suolo privato) fino allo sbocco su Via Vercelli, sedime pubblico.

Il tutto strutturato come segue:

Abitazione su 2 piani fuori terra; struttura portante verticale in cls armato, tamponamenti esterni in muratura intonacata, solai interni per la maggioranza presumibilmente in laterocemento e/o metallo e laterizio pavimentati, intonacati e tinteggiati inferiormente, tetto in laterocemento con elementi di copertura in laterizio; i bassi fabbricati ad un piano fuori terra addossati a ovest del corpo principale possiedono struttura portante verticale in muratura, tamponamenti esterni in muratura intonacata, tetto in legno con elementi di lastra prefabbricato e lastre ad ondulina di tipo “eternit” la cui eventuale presenza dovrà essere verificata mediante analisi del materiale.

Le condizioni generali del fabbricato appaiono molto buone sia all’interno che all’esterno; si necessita per la parte muraria solo manutenzione ordinaria.

Area scoperta decorosa con pavimentazione a verde, ad inerti ed in blocchetti di cls, la recinzione è in blocchi pieni in cls ed elementi

² Nei primi documenti inerenti Trino si menziona il “castrum Tridini”, mentre la comunità del luogo, sino ad allora associata alla realtà di San Michele, appare per la prima volta il 19 (o 20) febbraio 1167, in un atto di conferma e di donazione del marchese Guglielmo, nel quale è attestata la presenza di tre consoli e trentanove abitanti in funzione di rappresentanti della comunità [Panero 1979, p. 41]. La comunità di Trino ricompare nel 1170, quando avvalendosi dell’appoggio della Lega lombarda il comune di Vercelli poté rivendicare il possesso di Trino nei confronti dei marchesi del Monferrato. Dopo una serie di scontri armati, scorrerie e danni reciproci, il 26 marzo 1170 fu raggiunto un compromesso che poneva, almeno in temporaneamente, fine alle discordie. Si trattava di un successo per Vercelli, in quanto tra i vari punti dell’accordo di si faceva presente che “Tridinus et tota alia terra quam marchio habet inter Padum et Duriam et Sicidam debeat facere viciniantiam civitati Vercellarum pro fodro dando et fossato fatiendi et in alissi vicinantiis sicut fatiunt alie terre hominum Vercellensis episcopatus” [Panero 1979, p. 33]. Nel 1182, in un successivo accordo tra Vercelli e i Monferrato, nuovamente gli “hominibus Tritini” sono chiamati in causa, anche se come elementi passivi del trattato, dopo che il borgo era stato assediato dai vercellesi ed incendiato [Borla 1982, pp. 46-47; Panero 1979, p. 34]. Nel 1202 il marchese Bonifacio di Monferrato, in previsione della partenza prossima per la quarta crociata, volle regolare ogni vertenza con il comune di Vercelli. Il 16 maggio dello stesso anno rinnovò con Vercelli il trattato di pace che aveva siglato due anni prima, pagò un indennizzo per i danni di guerra, e avviò le trattative per la vendita dei luoghi di Trino e Borgonuovo, contigui ma considerati realtà tra di loro separate da un punto di vista giuridico, Punico e la foresta di Lucedio [Panero 1979, p. 36]. Nel 1214 si fa ancora distinzione, dei documenti ufficiali, se i trattati sottoscritti tra Vercelli e i Monferrato o tra questi e la comunità hanno effetto “in Tridino veteri sivie Tridino de subtus”, differenze che appaio sempre più marginali, e solo di forma, un secolo più tardi [Panero 1979, p. 47]. Nota generale. Il borgo di Trino, sia nella sua accezione di “Villa” che di “Borgonuovo”, fu sempre sottoposto ad una egemonia esterna, spesso temporanea, rappresentata di volta in volta dal vescovo di Vercelli, dal comune di Vercelli e dai marchesi del Monferrato, almeno per il periodo medievale. A Trino il comune non divenne mai un organismo con piena autonomia di governo: per tutti i secoli medievali l’ampliamento delle prerogative comunali era condizionato da una continua e non sempre pacifica dialettica con i poteri superiori, che affiancano alle magistrature locali propri funzionari sino ad affiancarli ed obliterarli nel XV secolo con la presenza della stessa corte monferrina in città.

prefabbricati. Non esiste a sud-est del fabbricato delimitazione fisica tra il lotto in oggetto e quello limitrofo gravato da servitù di passaggio a favore del nostro in parola; dalla Via Pilato si accede a mezzo di cancello (si ripete che tale via non è definita come via pubblica ma i cespiti godono di diritto di passaggio).

Caratteristiche interne:

Alle unità si accede da Via Vercelli, poi Via Pilato e poi attraverso corte di altra proprietà con diritto di passaggio (si veda quesito pertinente).

Pavimentazione prevalente in ceramica/gres, finitura delle pareti prevalentemente ad intonaco tintecciato con porzioni di rivestimento legno ed in piastrelle in ceramica in bagni e cucine, portoncino di ingresso di tipo blindato, serramenti in legno e vetri, tapparelle in plastica, impianti tecnologici in condizioni necessitanti di manutenzione anche straordinaria: per l'impianto di climatizzazione invernale il generatore sembra obsoleto; la ditta gestore della rete gas ha provveduto alla chiusura della fornitura per ragioni di sicurezza e per cui l'impianto dovrà essere revisionato completamente con l'ottenimento della dichiarazione di conformità; l'impianto elettrico alla vista si trova in buone condizioni con necessità di verifica della rispondenza alle norme; impianti autonomo di climatizzazione invernale ora a legna e per la produzione di ACS vi è un boiler elettrico.

Superficie calpestabile

286,71 mq

Pertinenze:

Corti esclusive: mq 303 circa.

Balconi, terrazza e porticati esclusivi: mq 33,47

Millesimi di parti comuni:

I beni eseguiti non sono ricompresi ai sensi dell'art. 1117 c.c. in fabbricato in condominio.

Caratteristiche della zona

L'unità si trova nella periferia nord del comune di Trino, comune che si trova sull'asse di collegamento tra Torino e Casale Monferrato, a pochi chilometri da Vercelli.

Il comune gode di medio-alta vitalità, con tutte le attività e i servizi tipici di un comune di provincia con presenza di tutti i servizi essenziali posti nel centro abitato raggiungibili con qualsiasi mezzo, anche con breve tragitto a piedi, mentre per i soli servizi del capoluogo di provincia esso si trova a circa 25 km con asse viario diretto e preferenziale.

Attestato di Prestazione

Effettuati i necessari controlli in data della presente presso il SIPEE le unità non sono dotate di attestato.

Energetica**Casistica di cui all'art. 10**

L'unità oggetto di procedura è a carattere abitativo; il cedente è persona

D.P.R. 633/1972

privata per cui l'atto è esente IVA e soggetto ad imposta di registro.

La fine lavori è determinabile in data 31-12-1986 per le ultime opere realizzate; il fabbricato abitativo è stato costruito con inizio lavori del 15-1-1974.

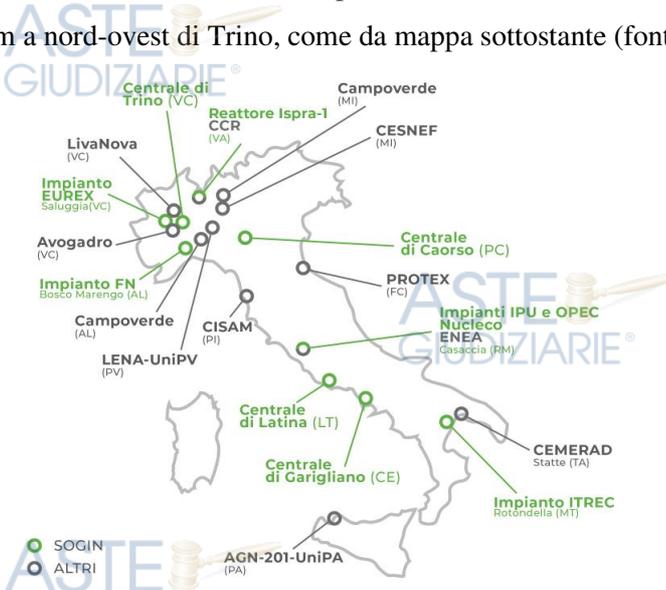
Inquinanti

Generale

Nelle immediate vicinanze del fabbricato non sono presenti fabbriche, mentre una zona industriale commerciale è posta a circa 1 km a nord sulla direttrice verso Vercelli.

Nucleare

Il comune di Trino è il vertice di una delle zone con più alta attività nucleare di Italia; l'altro vertice è a Saluggia posto a circa 25 km a nord-ovest di Trino, come da mappa sottostante (fonte sito Sogin)



Lo stesso sito ufficiale Sogin che gestisce l'impianto della Centrale Nucleare Enrico Fermi di Trino riporta:



Il 16-5-2024 è stato rilasciato una prima emissione del “Rapporto sulla radioattività ambientale anno 2023” liberamente consultabile a: <https://sogin.portaletrasparenza.net/it/trasparenza/informazioni-ambientali/centrale-nucleare-di-trino/informazioni-ambientali-trino.html>.

In tale rapporto si evidenzia a pagina 3 in merito ai “soli” scarichi di effluenti liquidi che “nell’anno 2023, si è scaricato (nel fiume Po – Nota dell’EdG) in totale un volume pari a **247,15 m³**, in due permessi di scarico, relativi a due Serbatoi di Raccolta Liquidi”.

Audiovisivo

Il Comune di Trino è un comune videosorvegliato con sistema gestito dallo stesso Comune.

Tutti i 4 accessi alla città per mezzo di strade bitumate (da Vercelli, da Casale Monferrato, da Torino e da Camino) sono dotati di telecamere; vi sono apposti i cartelli indicanti l’impianto in fregio a quelli di indicazione del comune; inoltre sono stati notati almeno altri 3 PIV³:

- All’incrocio tra Corso Italia e Corso Cavour su facciata del Municipio;
- All’incrocio tra Corso Italia e Via Ortigara;
- All’incrocio tra Via Vercelli e Via della Repubblica a circa 50 metri da Via Pilato.

Impossibile per cui l’accesso al compendio senza tracciamento visivo.

Si valuti che il Numero di delitti denunciati dalle forze di polizia all’autorità giudiziaria nel 2020 è 43⁴ (meno di 1 alla settimana) per 6722 abitanti.

Il Comando della Polizia Locale dichiara che il compendio non si trova nel cono visivo di alcuna telecamera (Allegato E). Il Regolamento Comunale Per La Gestione Della Videosorveglianza recita all’art. 12: In caso di cessazione, per qualsiasi causa, del trattamento dei dati, l’Ente deve notificare al Garante per la protezione

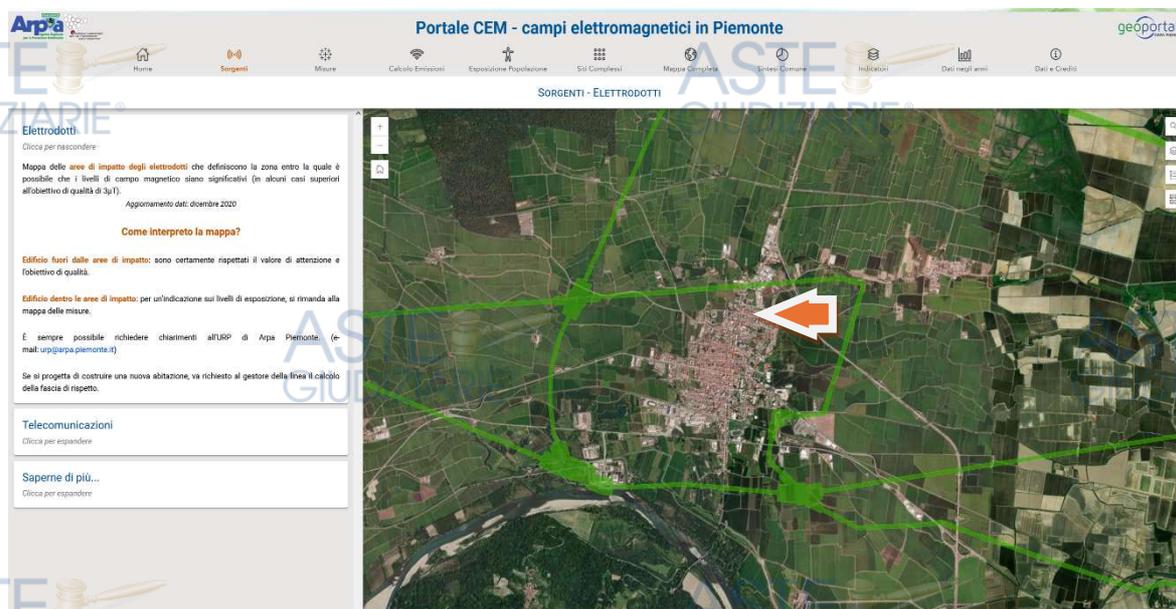
³ Punto di Inquinamento Visivo.

⁴ Fonte Polizia di Stato: graduatoria per l’assegnazione dei contributi per l’installazione di impianti di videosorveglianza comunali rettificata al 20-9-2024;

dei dati personali la loro destinazione. I dati personali possono essere: a) distrutti. b) ceduti ad altro titolare, purché destinati ad un trattamento per finalità analoghe agli scopi per i quali i dati sono raccolti e previa stipulazione di idoneo protocollo d'intesa; c) conservati per fini esclusivamente istituzionali dell'impianto attivato.

Elettromagnetico

Proprio per la sua attività in campo nucleare il comune di Trino è di fatto circondato da elettrodotti come da estratto dal portale CEM della Regione Piemonte (linee verdi) di cui un tratto è posto a circa 1 km a nord del compendio (freccia in tinta arancio).



Nel comune poi sono poste quattro torri per trasmissioni telefoniche nel centro abitato.

Arpa Piemonte ha rilasciato apposita documentazione in merito (Allegato E) indicando soglie e distanze di sicurezza con esiti favorevoli.

4) L'EdG provveda 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;

La costruzione abitativa risale al 1973.

Non è stata reperita presso gli archivi edilizi comunali la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

5) L'EdG provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il

controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Preliminarmente si precisa che la roggia Cerchetta posta a confine nord del lotto non è inserita nell'elenco acque pubbliche (Allegato F) mentre il fabbricato si trova in zona di PRGC B1r.1 (Allegato F).

a Effettuata l'opportuna richiesta il 30-7-2024 l'EdG si è recato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia reperendo i seguenti titoli uniti all'Allegato F:

- 1- Licenza Edilizia n. 950 del 12-10-1973, titolo di prima costruzione da lotto ineditato;
- 2- Licenza Edilizia n. 950/a del 21-4-1977 in variante a quella precedente;
- 3- Autorizzazione Edilizia n. 4 del 26-2-1986;
- 4- Autorizzazione Edilizia n. 115 del 19-7-1990;
- 5- Denuncia Inizio Attività in sanatoria n. 10310 del 14-6-2012;
- 6- Agibilità n. 1026 del 20-1-1982 (abitazione) e n. 1556 del 20-10-1988 (autorimessa in corpo staccato).

Dal confronto integrato con le tavole allegate ai titoli e lo stato dei luoghi si evince quanto segue in riferimento all'Allegato D in cui il profilo delle costruzioni è indicato con linea in tinta nera:

A- Fabbricato abitativo su 2 piani:

Lieve aumento volumetrico solo planimetrico (perimetro in tinta gialla) con diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche; inoltre non risulta rispettato il rapporto aero-illuminante del soggiorno al piano primo (inglobamento di corridoio al soggiorno) di cui al Decreto Ministero della Sanità del 5-7-1975; è necessario, per esempio, il ripristino del disimpegno con porta di accesso dal soggiorno per ottenere l'opportuna verifica.

B - Locale di sgombero su 1 piano di collegamento tra abitazione ed autorimessa:

Il titolo 3 riporta il locale come ampliato con il titolo 2 con altezza m 2.20 (perimetro in tinta ciano) in loco con altezza interna pari a m 2.14.

C – Autorimessa su 1 piano:

Il titolo 3 prevedeva un fabbricato con perimetro in tinta blu mentre è stato realizzato come da perimetro in tinta rossa oltre ad altezza superiore all'autorizzato.

Sanabilità

A- Fabbricato abitativo su 2 piani:

Oltre all'esecuzione delle opere interne citate sfruttando la volumetria in demolizione di cui al successivo punto B è possibilità sanare le modifiche.

B - Locale di sgombero su 1 piano di collegamento tra abitazione ed autorimessa:

Demolizione totale del locale per altezza inferiore al Decreto Ministero della Sanità del 5-7-1975, disposto legislativo anteriore al titolo 2 ossia m. 2.40; il titolo 1 riporta altezza lorda di m 2.00.

C – Autorimessa su 1 piano:

Opere sanabili sfruttando la volumetria in demolizione di cui al precedente punto B.

In calce per cui i costi delle regolarizzazioni:

Oggetto – S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire	Importo - Euro
- Sanzioni amministrative - Art. 36 bis, DPR 380-2001 e s.m.i. ⁵ (Valori cautelativi)	

⁵ Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32. 2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo.3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. 3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis.4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione.5. Il

• Costo di costruzione;	1.000,00
• Aumento di valore	10.328,00
- Tributi e diritti di segreteria con bolli	350,00
- Pratica comunale comprensiva di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni secondarie anche di tipologia strutturale ed impiantistica): Onorario + Cassa Professionale + IVA	25.620,00
- Opere di demolizione: mq 27.10 x euro 100/mq	2.717,00
- Opere di messa a norma igienico-sanitaria	500,00
Totale arrotondato	41.000,00

Si precisa inoltre che l'attuale irrogazione della sanzione correlata alla SCIA in alternativa al Permesso di Costruire si basa sull'aumento del valore venale richiesto dal Comune all'Agenzia delle Entrate e non vi sono al momento indicazioni in merito stante l'introduzione recente della norma relativa.

Per quanto sopraesposto l'unità oggetto di esecuzione non rientra nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge n. 47-1985 ma rientra nelle condizioni del DPR 380-2001, art. 46, comma 5 per le parti sanabili.

6) L'EdG provveda 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;

rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. 6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.

La procedura non ha colpito terreni per cui non si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

7) L'EdG provveda ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

In merito alla identificazione catastale si indica che gli immobili oggetto della procedura erano identificati fino al 10/11-3-2025 come segue (Allegato G):

Al Catasto Fabbricati

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Trino	44	557	3	-	C/6	3	20	61,97	Via Pietro Pilato Piano T	YYY ZZZ
Fabbricati	Trino	44	557	4	-	A/2	2	10,0	1032,91	Via Pietro Pilato n.6 Piano T-1	YYY ZZZ
Fabbricati	Trino	44	557	5	-	C/6	3	20	61,97	Via Pietro Pilato n.6 Piano T	YYY ZZZ

Erano inoltre presenti i beni comuni non censibili come segue:

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Trino	44	557	6	-	-	-	-	-	Via Pietro Pilato n.6 Piano T	Bene comune non censibile a tutte le unità del compendio

In seguito ai sopralluoghi si è provveduto all'aggiornamento catastale generalizzato del compendio mediante presentazione di denunce di aggiornamento e per cui dal 10/11-3-2025 gli immobili sono così definiti (Allegato H):

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Trino	44	557	5	-	C/6	3	20	61,97	Via Pietro Pilato n.6 Piano T	YYY ZZZ
Fabbricati	Trino	44	557	7	-	A/2	2	10,0	1032,91	Via Pietro Pilato n.6 Piano T	YYY ZZZ
Fabbricati	Trino	44	557	8	-	C/6	3	40	123,95	Via Pietro Pilato n.6 Piano T	YYY ZZZ

I beni non hanno diritti secondo l'art. 1117 c.c. e corrispondono esattamente ai beni oggetto di pignoramento di cui:

- Nota del 16-1-2024, reg. gen. 385, reg. part. 307 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 14-12-2023, Rep. 2987;
- Nota del 2-1-2025, reg. gen. 3, reg. part. 3 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 10-12-2024, Rep. 3127.

8) L'EdG provveda 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;

All'atto della notifica del primo pignoramento (14-12-2023), gli esecutati erano proprietari di tutti i beni in oggetto per intero in regime di separazione dei beni.

I beni non sono comodamente divisibili e debbono formare lotto unico per la stretta correlazione tra abitazione e pertinenze esclusive.

9) L'EdG provveda 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;

In merito alla situazione ipotecaria si espone la seguente ricostruzione analitica (vedasi Allegato I):

Numero	Data della Nota	N. Registro Generale	N. Registro Particolare	Tipologia atto	Notaio o Tribunale o De cuius	Sede	Data atto o data di morte	Repertorio / Raccolta	Note
1	10-12-1973	6309	4686	Atto Pubblico	Notaio Domenico Rossi	Trino	14-11-1973	3258/718	Atto di acquisto del lotto libero da parte di
2	9-7-2007	7365	4694	Atto Pubblico	Notaio Pietro Rondano	Trino	21-6-2007	6116/2134	Atto di acquisto da da parte degli eseguiti; il lotto era già edificato
3	9-7-2007	7366	1821	Atto Pubblico	Notaio Pietro Rondano	Trino	21-6-2007	6117/2135	Ipoteca volontaria relativa all'intero compendio – Euro 336.000,00
4	16-1-2024	385	307	Atto Esecutivo o Cautelare	Tribunale	Vercelli	14-12-2023	2987	-
5	2-1-2025	3	3	Atto Esecutivo o Cautelare	Tribunale	Vercelli	2-1-2025	3127	-

Si precisa che:

Gli atti di cui ai punti 1 e 2 sono in allegato alla presente e si intendono qui totalmente e fedelmente riportati.

In modo particolare secondo gli atti 1 e 2:

“La parte acquirente si impegna a procedere alla fusione catastale delle due unità abitative acquistate (foglio 44 n. 370 subalterno 1 e subalterno 2) in un'unica unità abitativa che conservi, anche dopo la riunione, le caratteristiche non di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969”

La fusione è stata eseguita il 18-1-2013 (!!!) e tale fusione è stata mantenuta con l'aggiornamento dello scrivente.

“1) rimane inteso tra le parti, presenti e come sopra rappresentata, che la particella 43/b (ora 282 – Nota dell'EdG) ed a minor danno della stessa rimane gravata di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del terreno come sopra venduto ai signori PAULATO Gino e ALBERTONE Lucia, ed una striscia di terreno della larghezza di ml. 3,50 (metri lineari tre e centimetri cinquanta) per tutta la lunghezza da Est a Ovest della particella 43/a (ora 577+590+43 fascia comunque rispettata in quanto Via Pilato risulta essere larga nella sua massima ampiezza libera di circolazione da un minimo di m. 3.55 a un massimo m. 3.68 – Nota dell'EdG), rimasta in proprietà dei venditori, e sul lato Sud della stessa, rimane gravata di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di entrambi i terreni come sopra venduti per accedere e recedere dalla Via Vercelli.

2) rimane ancora inteso che nel sedime di terreno di cui sopra, particella 43/a (ora 577+590+43 – Nota dell'EdG), dovranno essere interrati le tubazioni della fognatura, acqua potabile, gas; energia elettrica e telefono e così dicasi per la particella 43/b”;

Le unità oggetto non sono ricomprese in fabbricato di tipo condominiale di cui al Titolo VII - Capo II del c.c..

Le formalità 3, 4 e 5 saranno cancellate; tutte le altre formalità derivanti da atti escluse ipoteche sono opponibili all'acquirente.

In merito alla sussistenza di ulteriori oneri, pesi e vincoli, non ve ne sono evidenziati.

10) L'EdG provveda 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;

Il valore dell'immobile è stato desunto tramite il metodo di confronto del mercato.

La rilevazione del mercato ha preso in considerazione:

- Trascrizioni di atti dal 1-1-2023 all'attualità di atti stipulati;
- Offerte di mercato marzo 2025;
- Listino prezzi CCIAA Provincia di Vercelli 2024.

Analisi del mercato di cessione degli immobili

Il mercato delle compravendite di Trino ha registrato 6 trasferimenti di fabbricati dal 1-1-2023 a oggi nelle immediate vicinanze del compendio che si trova nella periferia nord del comune.

Si tratta per lo più di fabbricati fatiscenti o posti in condominio o di superficie molto inferiore e ben lontani come caratteristiche dal nostro in parola.

Le offerte di mercato di fabbricati simili che si sono riscontrati si riportano nella seguente tabella. Il n. 2 benchè di superficie di circa un terzo del nostro è stato considerato in quanto trattasi di un alloggio in fabbricato con n. 2 alloggi con corte del tutto simile al nostro.

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Superficie	Prezzo di Vendita €/mq
1-Offerta	12-3-2025	Residenziale	360	541

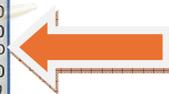
2-Offerta	12-3-2025	Residenziale	130*	607
3-Compravendita	29-1-2024	Residenziale	196	678

Listino Prezzi CCIA Provincia di Vercelli

Il listino non prevede rilevazione per beni similari al compendio ma immobili di caratteristiche immediatamente inferiori propone fino ad un massimo di euro 600.00 compatibile con il limite inferiore proposto.

TRINO- Periferia

	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)
Appartamenti nuovi o ristrutturati*	NON RILEVATO	NON RILEVATO
Appartamenti recenti 10-30 anni	300,00	500,00
Appartamenti vecchi oltre 30 anni	250,00	350,00
Negozi	350,00	500,00
Uffici	350,00	550,00
Case indipendenti nuove o ristrutturate	NON RILEVATO	NON RILEVATO
Case indipendenti vecchie abitabili	350,00	600,00
Capannoni nuovi o ristrutturati non commerciali	250,00	400,00
Capannoni, depositi, magazzini vecchi	50,00	110,00
Terreni edificabili produttivi	10,00	15,00
Terreni edificabili residenziali	18,00	30,00
	Minimo (€/unità)	Massimo (€/unità)
Box auto	3.500,00	5.000,00



Calcolo superficie utile:

Il compendio è formato dai seguenti locali:

Lotto Unico

Definizione	Superficie - mq
Porticato 1	5.64
Ingresso	14.86
Cucina	15.19
Disimpegno 1	7.62
Disimpegno 2	4.03
Soggiorno 1	29.30
Camera 1	13.52
Bagno 1	6.80
Locale di Sgombero	29.09
Porticato 2	1.85
Autorimessa 1	19.98
Autorimessa 2	39.75
Soggiorno 2	35.61
Cottura	7.62
Salotto	23.76
Camera 2	13.61
Bagno 2	6.66

Camera 3	19.31
Balcone 1	12.36
Balcone 2	1.85
Terrazza	11.77
Totale	320,18

Calcolo superficie commerciale:

Il compendio è formato dalle seguenti superfici omogenee:

Tabella consistenze virtualizzata						
Livello di piano	Destinazione d'uso/utilizzo	Superficie lorda mq	Criteri di ragguaglio		coefficiente di virtualizzazione (%)	Superficie virtualizzata netta mq
			Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia			
			Caratteristiche della destinazione/tipologia	Fonte		
Lotto Unico						
T-1	Locali ordinari	357	Destinazione d'uso principale	D.P.R. 138-1998	1,00	357
T-1	Balconi	28	Pertinenza scoperta	D.P.R. 138-1998	0,30	8
T	Porticato indiretto	6	Pertinenza non comunicante	D.P.R. 138-1998	0,15	1
T	Corte	303	Pertinenza scoperta	D.P.R. 138-1998	0.10	30

Totale	Globale Arrotondamento					396

Omogeneizzazione del valore:

I valori esposti nelle compravendite sono sostanzialmente coerenti reciprocamente e attestano un valore medio di euro 640/mq, considerando la media tra la compravendita di bene similare n. 3 e l'offerta di superficie similare n. 1 ed il listino prezzi che si può stimare in euro 700/mq.

Si debbano considerare inoltre che i beni insistono in comune con insite problematiche di inquinamento.

Evidente quello nucleare, di recente sensibilità della popolazione quello audio-visivo per l'installazione di telecamere, ben più concreto quello elettromagnetico fin dalla sentenza del

Tribunale di Piacenza 709-2018⁶, si valuta un deprezzamento del 6% dell'immobile assestando il valore fino a euro 600/mq.

Valutazione finale

Effettuata l'analisi di mercato delle compravendite e delle offerte di mercato della zona valutata, riconsiderato il compendio sulla base delle condizioni di manutenzione e di finitura, risulta:

Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore mq	Importi euro arrotondato
Lotto Unico	396	600,00	237.600,00

Valutazione alternative - Valutazione del compenso in caso di assenza di ogni peso e vincolo:

Descrizione	Valore lordo	Nota	Importo detrazione	Importi euro
1) Detrazione per regolarizzazione edilizia	237.600,00	Vedasi quesito 5	-41.000,00	196.600,00
2) Detrazione per sottrazione dalla superficie commerciali dei fabbricati non sanabili	237.600,00	Vedasi quesito n. 5 Locale di sgombero: Sup. commerciale 27.17 mq x 600	-16.302,00	221.298,00
3) Aumento del valore per stato e manutenzione ottimale	237.600,00	Le manutenzioni edili ed impiantistiche incidono per circa euro 50,00/mq per cui: mq 396 x euro 50,00/mq	+19.800,00	257.400,00
4) Possesso	237.600,00	Per intero degli eseguiti		237.600,00
5) Detrazione per vincoli non eliminabili	237.600,00	Non applicabile	-	237.600,00
6) Detrazione per spese condominiali insolute	237.600,00	Non applicabile	-	237.600,00

Prezzo

Ricordando che prezzo e valore sono due concetti differenti (*il prezzo è ciò che pago ed il valore ciò che ottengo*) e lasciando alla procedura le opportune valutazioni sul prezzo a base d'asta,

⁶ Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone: accerta e dichiara che la costruzione della stazione radio base (su fondo confinante - Nota dell'EdG) da parte della Società XX, con sede legale in (...), in persona del legale rappresentante pro tempore, ha comportato una permanente diminuzione del valore degli immobili di proprietà di XX e YY, censiti alla particella (...) del foglio (...) del C.T. del Comune di Fiorenzuola D'Arda (PC) e, per l'effetto, in applicazione dell'art. 44 D.P.R. 327/2001, condanna la Società XX, in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento, in favore di XX e YY, dell'indennizzo per il danno subito, calcolato nella misura di € 65.600,00;

soprattutto in riferimento alla tabella ultima sopraesposta esso si pone arrotondato a euro 180.000,00.

11) L'EdG provveda 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;

La natura di semplice lotto indipendente con abitazione, pertinenza e area scoperta non consente la formazione di lotti, anche per il vincolo previsto nel titolo di acquisto del 2007.

12) L'EdG provveda 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;

Effettuate l'opportuna richiesta all'AE di Vercelli (Allegato J), i beni oggetto della procedura sono nel pieno possesso degli esecutati con il loro nucleo familiare e non vi sono contratti di godimento in essere.

Le unità non sono gravate da censo, livello e usi civici.

In particolare all'eventuale esistenza di usi civici non ne sono stati evidenziati benchè siano presenti nel Comune di Trino⁷ (fonte Regione Piemonte – Ufficio Usi Civici) come “da definire”.

⁷ Per quel che riguarda le comunanze insistenti sul territorio di Trino possiamo individuare le seguenti tipologie di bene: 1. beni fondiari; 2. beni immobiliari; 3. Bosco delle Sorti della Partecipanza. Nota: per i punti 1 e 2 fanno fede i dati estratti dal Catasto del 1688-1689 ed il Memoriale del consiglio comunale del 22 ottobre 1710 [ASCT; Nuovo Catasto 1688-1689, Copia del Registro Universale, Mazzo 367; Ordinati, Mazzo 14, 1710]. Beni fondiari. Risultavano appartenenti al comune 343 giornate di terra, requisite per mancati pagamenti di tasse. Tali beni risultavano essere una sorta di “cassa” di beni da mettere in vendita sempre disponibile. Esenti da tassazione e considerati “beni della comunità” esistevano 520 giornate “tra pascoli, gerbidi e giare del Po” formati da 250 giornate formate da “l'Isola lungo il Po, con fornace comunale” ed altre 270 giornate composte da “gerbido e pascolo in regione

Il comune di Trino comunque ha rilasciato certificato di assenza di usi civici (Allegato J).

13) L'EdG provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Consultato l'Ufficio tecnico comunale, l'immobile non è soggetto ad espropri.

14) L'EdG provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

L'Allegato D contiene la planimetria dell'immobile mentre l'Allegato K la documentazione fotografica.

15) L'EdG provveda 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.

L'Allegato L contiene quanto richiesto dalla procedura.

16) L'EdG provveda 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)

Communetto a nord dell'Isola". Beni immobili. Al comune di Trino appartenevano 8 case, acquisite – come per i terreni – in seguito a mancati pagamenti di tasse. Dal XIX secolo appartengono al comune le strutture del Convento e della Chiesa delle suore Terzine Domenicane del Santissimo Rosario e il Convento dei Padri Domenicani (sede della Biblioteca e dell'Archivio Storico del Comune). Bosco delle Sorti della Partecipanza. Nel 1182, a seguito delle distruzioni patite dal borgo di Trino in seguito all'assedio dei vercellesi. La ricostruzione delle case e delle fortificazioni abbattute da "incendium et ruina" necessitava di una grande quantità di legname: la concessione del bosco fu una naturale conseguenza di questa situazione di bisogno. Il territorio a cadere nella concessione non fu un terreno vescovile o comunale, ma parte della selva detta "di Lucedio" proprietà dei marchesi di Monferrato venduta al comune di Vercelli nel 1202. Successivamente il comune di Vercelli con un provvedimento del 19 aprile 1212 [G.C. Faccio, Il libro dei "Pacta et Conventiones" del Comune di Vercelli, Novara 1926, doc. 109, pp. 198-201] concesse ("investivit") la comunità di Trino del godimento del bosco a fronte di un affitto, dal quale erano esenti "milites" e altri pochi privilegiati, i quali probabilmente già in precedenza erano esente da questo obbligo. Tale investitura presuppone un uso a concessione delle risorse boschive già radicato nella comunità trinese e già considerato quasi come un bene comune. Ciò a causa della necessità dei coloni del XII e XIII secolo di strappare terreno alla grande foresta vercellese per ricavare terreno agricolo. Nel 1265 e nel 1305 i Monferrato riconfermarono a Trino antichi diritti tra i quali era contemplato lo sfruttamento comunitario delle terre e dei boschi "comuni". Qui il passaggio da "comune" a una parte della comunità" è da imputarsi al fatto che il privilegio del 1182, riconfermato nel secolo successivo, riguardava la totalità o quasi degli abitanti di allora. Segno tangibile di questo identità comunitaria dell'uso del bosco e della sovrapposizione "partecipanza-comunità" è data anche dal luogo delle riunioni, la parrocchiale di San Sebastiano. Ma questo privilegio non venne più allargato agli altri trinesi se non con la parziale ripartizione del 10 agosto 1593. Ciò aiuta a spiegare la ragione per cui, nella norma "De dividendis" sulla prima gestione del bosco (appunto del XII secolo), ci si riferisca a "quel tempo", e non al preciso anno 1182, per quanto riguarda la distruzione e ricostruzione di Trino. Tale assenza di precisi termini cronologici suggerisce che l'investitura per la divisione annuale della legna del bosco, a favore di quegli abitanti che avevano contribuito alla ricostruzione, era inizialmente considerato un diritto non concesso a tutta la comunità, ma una sorta di diritto privato che ricadeva sui singoli. Si trattava, come già detto, della stragrande maggioranza ma nei secoli successivi gli immigranti, entrati stabilmente a far parte della cittadinanza, cresciuti sia di numero che di "peso" politico, economico e religioso sino ad assumere incarichi ai vertici del comune e delle confraternite, ritennero giusto, in quanto membri "nuovi" della comunità, chiedere di partecipare al godimento dell'uso della selva. Richiesta che nel XV e, soprattutto, nel XVI venne duramente osteggiata dai "partecipanti" che nelle "congreghe generali" del 1493, 1528, 1572 e 1593 sancirono un netto distacco tra il bosco e la comunità Trinese. Di fatto gli statuti del 1528, sopravvissuti intatti sino al 1793 e successivamente modificati, sancirono il distacco di un bene comune transitato verso una sorta di bene privato comune [Le interpretazioni sulla nascita del bosco come uso civico sono molto contrastanti. Borla 1982, pp. 47-48, nota 149; Panero 1979, pp. 132-135; F. Crosio, La Partecipanza di Trino e il Bosco delle Sorti].

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;

L'Allegato M contiene quanto richiesto dalla procedura.

16) L'EdG provveda ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

L'Allegato B prevede la check list ed il foglio riassuntivo.

Queste sono le notizie che ho raccolto e le conclusioni a cui sono giunto in evasione del mandato ricevuto.

Resto a Vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti e ulteriori integrazioni.

La presente è composta da 27 pagine e 13 allegati.

Camagna Monferrato, 11-3-2025

Il Tecnico



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Guido Piccinini". Overlaid on the signature is a circular pink stamp. The text within the stamp includes "Collegio Geometri di Casale Monferrato", "DE PICCINI", "ANNO", and "N. 605".