

TRIBUNALE DI VERCELLI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 9/2025

Reg. Gen. Esec.

promossa da
privacy

Contro

privacy

Giudice
Dott.ssa Annalisa FANINI

Tecnico incaricato:

Dott. Ing. Chiara Maffei

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli

n. A1063

C.F. MFF CHR 77C64 F754W – P.IVA 02031320183

recapiti:

Via Spagna n. 102 - 13100 Vercelli
Cell. 329/3542169

E_mail: maffei.chiara@gmail.com

E_mailPEC: chiara.maffei@ingpec.eu

INDICE

PREMESSA	4
QUESITI	5
1) Verifiche e adempimenti preliminari: riscontro in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	8
2) Identificazione del bene oggetto di pignoramento	9
3) Descrizione del bene con precisazione delle caratteristiche oggettive in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972.....	11
4) Indicazione data inizio della costruzione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967	15
5) Indicazione della licenza/concessione edilizia per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967	15
6) Certificato di destinazione urbanistica	17
7) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale	17
8) Verifica intestazione immobile all'atto della notifica del pignoramento	17
9.1) Verifica provenienza del bene immobile, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento	17
9.2) Verifica sussistenza oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli e oneri	17
10) Determinazione del valore dell'immobile pignorato	18
11) Formazione lotti.....	20
12) Stato di possesso degli immobili	21
13) Procedura espropriativa per pubblica utilità	21
14) Planimetria e documentazione fotografica dell'immobile.....	21
15) Descrizione lotti di vendita.....	21
16) Versione perizia di stima in conformità alla direttiva in materia di privacy.....	21

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1

- 1 **Nuovo Catasto Terreni:** estratto di mappa del terreno su cui insistono i beni immobili pignorati
- 2 **Nuovo Catasto Fabbricati:** visure attuali e storiche e planimetrie dei beni immobili pignorati
- 3 **Certificati di residenza, di stato civile ed estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, con indicazione note a margine,** a nome dell'esecutato rilasciati dal Comune di Villanova Monferrato in data 09.05.2025

ALLEGATO 2

- 1 **Pianta immobili censiti al N.C.E.U. :** Rilievo stato di fatto
- 2 **Descrizione immobili:** descrizione di dettaglio della consistenza, delle caratteristiche interne ed esterne e dello stato manutentivo con **documentazione fotografica** a seguito del sopralluogo in data 12.05.2025
- 3 **Verbale di sopralluogo** in data 12.05.2025

ALLEGATO 3

Esito ricerca **autorizzazioni edilizie** ed altra documentazione/autorizzazione rilasciate dal Comune di Villanova Monferrato per gli immobili oggetto di pignoramento

ALLEGATO 4

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative ai beni immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

ALLEGATO 5

Estratto P.R.G.C. Comune di Villanova Monferrato: estratto planimetrico con relativa legenda ed estratto delle N.T.A. (artt. 13-27)

ALLEGATO 6

Verifica sussistenza contratti di affitto in essere e storico dei contratti di affitto relativi agli immobili oggetto di pignoramento

ALLEGATO 7

Definizione sanatoria edilizia (contraddittorio con l'Ufficio Tecnico comunale, Computo Metrico Estimativo delle opere realizzate senza titolo edilizio e sua trasmissione al Comune, riscontro del Comune in merito alla sanabilità delle opere e stima degli oneri di sanatoria)

**SOGGETTI COINVOLTI**

Esecuzione immobiliare n.9/2025 promossa da ***privacy***,

creditore procedente

contro

privacy



debitore esecutato

**PREMESSA**

privacy con atto di pignoramento immobiliare rep. n.37 del 14.01.2025, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 29.01.2025 al n.436 del registro generale e n.359 del registro particolare, dichiarava di voler sottoporre ad esecuzione forzata immobiliare i beni immobili, comprese accessioni, pertinenze, dipendenze e diritti, di proprietà di ***privacy***, per la quota di proprietà di 1/1, siti in Villanova Monferrato (AL), Cascina Fornace snc (strada Albonese n.1).

Tali immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Villanova Monferrato (AL) ai seguenti identificativi:

- Foglio 10 part. 2007 sub.1, cat. A/2, classe 2, cons. 8,5 vani, sup. cat. 298 mq (229 mq escluse aree scoperte), piano T-1
- foglio 10 part. 2007 sub.2, cat. C/6, classe U, cons. 37 mq, sup. cat. 44 mq, piano T

L'istanza fu accolta ed ha avuto inizio la procedura di esecuzione immobiliare n. 9/2025 per la quale il Presidente Giudice Esecutore Dott.ssa Annalisa Fanini in data 28.04.2025, ha disposto la consulenza tecnica, nominando il Consulente Tecnico d'Ufficio nella persona dello scrivente Ing. Chiara Maffei



QUESITI

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione in data 28.04.2025 nomina Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Dott. Ing. Chiara Maffei, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli al n. A1063, con studio in Vercelli, via Spagna n.102, che in data 08.05.2025 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione, visto l'art. 173bis disp.att.c.p.c., ha affidato allo scrivente il seguente quesito:

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

- 2) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 3) alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. o imposta di registro;
- 4) ad indicare, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47;
- 5) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione;

- 6) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi 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 indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 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), 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.

1) Verifiche e adempimenti preliminari: riscontro in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Il CTU ha constatato che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva datata 30.01.2025.

Riferendosi ai disposti dell'art. 567, 2° comma, c.p.c., il CTU, quindi, ha verificato che:

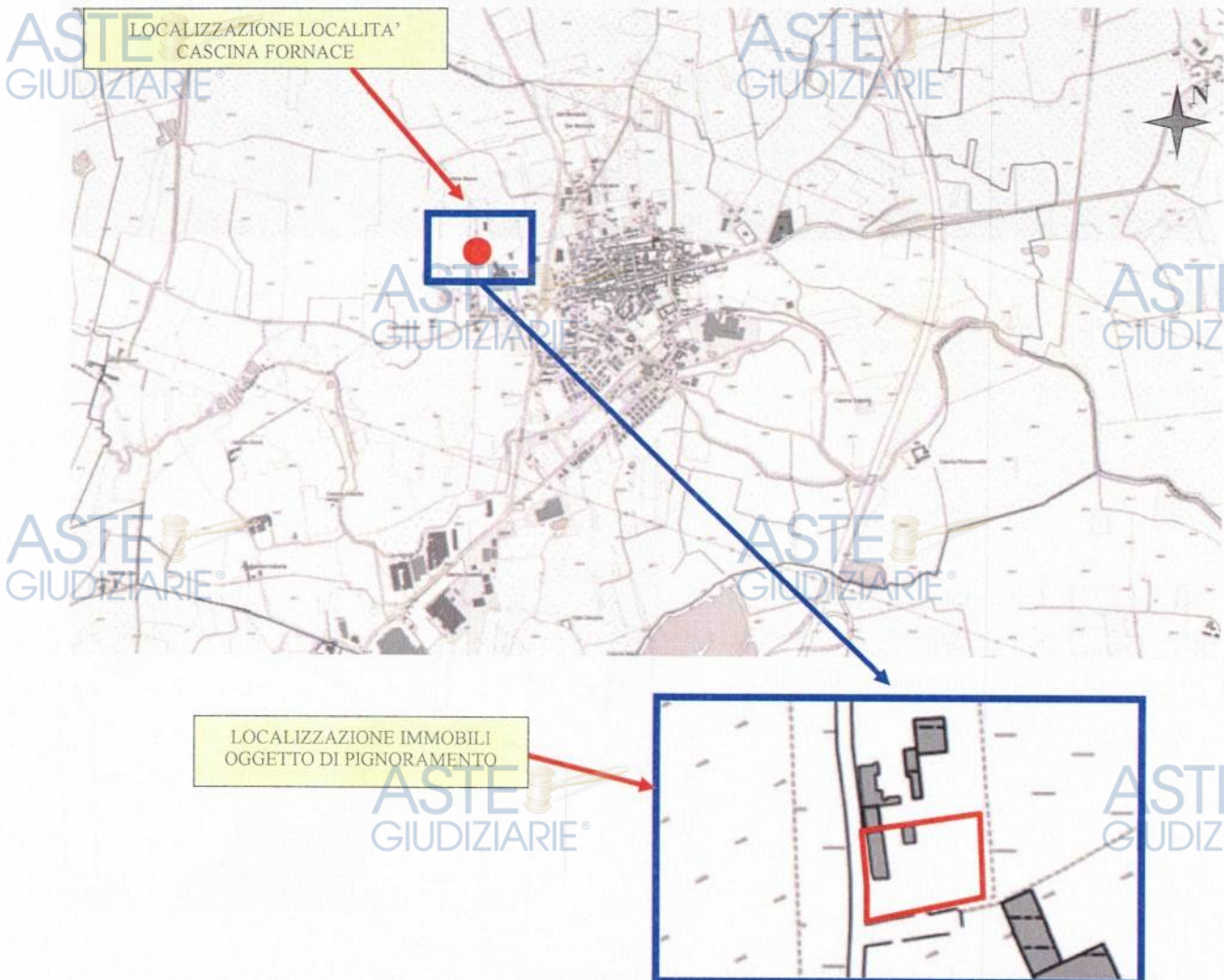
- **Certificazione notarile sostitutiva:** essa risulta completa in quanto, con riferimento agli immobili pignorati, la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (essendo il pignoramento stato trascritto il 29.01.2025, esso deve essere antecedente al 29.01.2005) in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato; la certificazione delle trascrizioni, sia a favore che contro, risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.
- **estratto catastale attuale e storico:** non sono state depositate le visure storiche degli immobili oggetto di esecuzione; lo scrivente ha provveduto alla richiesta.
- **certificato di stato civile** dell'esecutato: non è stato depositato; lo scrivente ha provveduto alla richiesta del certificato al Comune di residenza dell'esecutato con pec in data 09.05.2025; il Comune di Villanova Monferrato ha rilasciato i certificati di residenza e di stato civile e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con indicazione delle note a margine in data 09.05.2025
- **check-list controlli art. 567, comma 2, c.p.c.:** è stata depositata in data 13.05.2025.

All'Allegato 1.1 si riporta l'estratto di mappa catastale attuale, all'Allegato 1.2 le visure storiche catastali e le planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione, all'Allegato 1.3 si riportano certificati rilasciati dal Comune di Villanova Monferrato.

2) Identificazione del bene oggetto di pignoramento

I beni immobili oggetto di pignoramento sono parte di un ex fabbricato rurale in linea ricondotto a residenziale di due piani fuori terra oltre ad autorimessa, locali accessori, bassi fabbricati e ampio cortile/giardino, sito in località Cascina Fornace snc, via Albonese n.1, ad est dell'abitato in contesto agricolo.

La localizzazione dell'immobile su Carta Tecnica Regionale risulta:





DETTAGLIO LOCALIZZAZIONE FABBRICATO COMPRENDENTE GLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE SU MAPPA CATASTALE

- C.T. - mappale 2007
- C.F. - mappale 2007 sub. 1
- C.F. - mappale 2007 sub. 2



Gli immobili oggetto di esecuzione risultano così localizzati:

N.	IMMOBILE RIF. CATASTALE	ORIENT.	CONFINI			
			NORD	EST	SUD	OVEST
	Foglio 10 part. 2007 sub. 1	est/ovest	mappali 2094-2093	mappale 2093	strada (sterrata s.n.)	strada (via Albonese)
2	Foglio 10 part. 2007 sub. 2	est/ovest	sub.1	cortile	cortile	strada (via Albonese)

Si evidenzia che un locale facente parte del sub. 1 (quale la tettoia/portico chiuso su due lati), presente nelle planimetrie agli atti del catasto fabbricati, non è censito in mappa al catasto terreni.

L'identificazione catastale degli immobili risulta la seguente:

CATASTO URBANO – COMUNE DI VILLANOVA MONFERRATO									
FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA	SUP.CAT.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE
10	2007	1	A/2	2	8,5 vani	€ 746,28	298 mq (229 mq escluse aree scoperte)	Cascina Fornace (via Albonese n.1)	Abitazione di tipo piano T-1
10	2007	1	C/6	unica	37 m ²	€ 126,12	44 mq	Cascina Fornace (via Albonese n.1)	Autorimessa piano T

La storia catastale degli immobili risulta la seguente:

ATTUALE	A FAR DATA DA	DERIVANTE DA	A FAR DATA DA
Catasto Fabbricati, Foglio 10 part 2007, sub. 1, cat. A/2	inserimento in mappa ed accatastamento 05.10.2000 (nuova costituzione)	Catasto Terreni Foglio 10 part. 3 (fabbricato rurale) e 642 (terreno)	Impianto meccanografico 1921
Catasto Fabbricati, Foglio 10 part. 2007, sub. 2, cat. C/6			

Data la consistenza dell'immobile non si ritiene opportuno creare più lotti di vendita: il lotto di vendita è **UNICO**.

3) Descrizione del bene con precisazione delle caratteristiche oggettive in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972

I beni immobili oggetto di pignoramento sono parte di un ex fabbricato rurale in linea ricondotto a residenziale di due piani fuori terra oltre ad autorimessa, locali accessori, bassi fabbricati e ampio cortile/giardino, sito in località Cascina Fornace snc, via Albonese n.1, ad est dell'abitato in contesto agricolo.



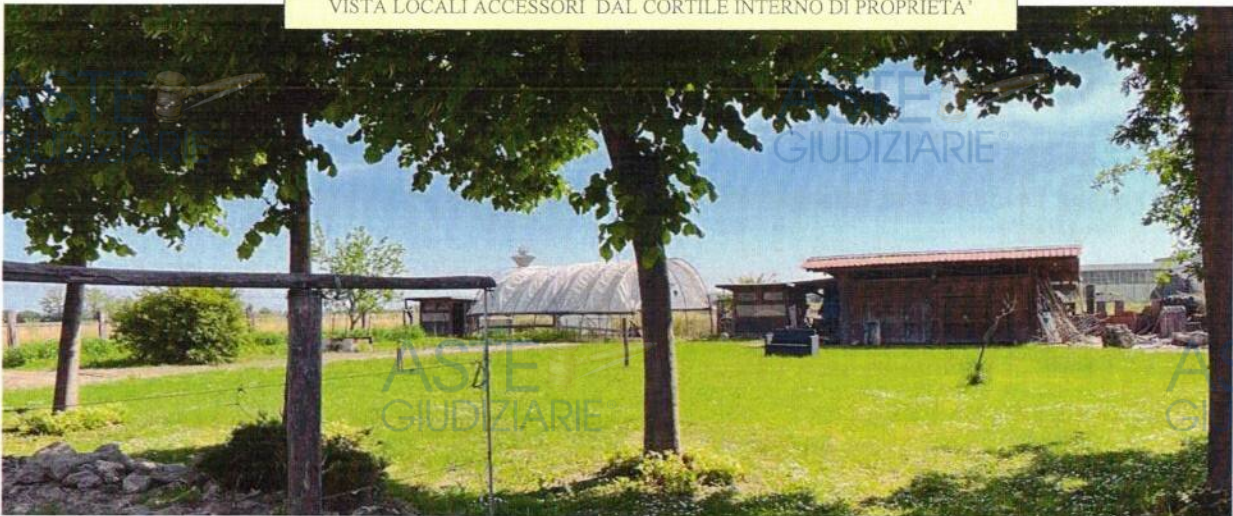
VISTA FABBRICATO DA VIA ALBONESE CON CANCELLO CARRAIO/PEDONALE DI ACCESSO ALLA PROPRIETA'



VISTA FABBRICATO E LOCALI ACCESSORIALI DAL CORTILE INTERNO DI PROPRIETÀ



VISTA LOCALI ACCESSORI DAL CORTILE INTERNO DI PROPRIETÀ



L'accesso al fabbricato avviene mediante la viabilità comunale (via Albonese) con ingresso carraio/pedonale dal civico 1.

La distanza dal centro abitato è di circa 1 km. Il Comune di Villanova Monferrato consta di poco più di 1.700 abitanti, è dotato di esercizi commerciali di vicinato, farmacia, scuola elementare, è servito dalla viabilità primaria S.P. 31 del Monferrato (7 km da Casale Monferrato, 17 km da Vercelli).

L'immobile 1 è costituito dall'abitazione di due piani fuori terra mentre l'immobile 2 è costituito dall'autorimessa posta al piano terra, in comunicazione indiretta con l'immobile 1 mediante il cortile. Quali pertinenze sono presenti il cortile, una dépendance (ex tettoia chiusa su due lati) di un piano

fuori terra con soppalco, alcuni bassi fabbricati ad uso deposito (ex stalle e ricovero animali). Si veda la pianta di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 2.1 e 2.3.



presente un locale centrale termica. All'abitazione si accede mediante un ampio portico ed è costituita al piano terreno da soggiorno, cucina, dispensa/ripostiglio, zona pranzo, stanza dei giochi, ripostiglio, lavanderia, bagno e scala di accesso al piano superiore; al piano primo tre camere, disimpegno con armadio a muro, corridoio in affaccio su corpo scala e bagno. Sono inoltre presenti due campate a sternito (ex fienile) ad uso deposito, accessibili solo con scala a pioli dal cortile. L'altezza dei locali abitazione al piano terra è di 2,7 m, al piano primo di 2,8 m.

Dal cortile si accede anche al fabbricato a dépendance, costituita da zona giorno, ripostiglio/cabina armadio, bagno e una camera in soppalco a struttura e finitura lignea, il tetto è a capanna, a vista sulla zona giorno, con perlinature, altezze 4,25 m al colmo, 3,25 m in gronda. L'altezza dei locali sotto il soppalco (quali bagno e ripostiglio/cabina armadio) è di 2,10 m.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante con rinforzi strutturali in corrispondenza della cucina e zona giorno per l'apertura di pareti portanti in lavori di ristrutturazione apparentemente recenti.

Le coperture hanno struttura e orditura lignea con manto in tegole piane di laterizio tipo marsigliesi sull'autorimessa e tipo coppi sull'abitazione e dépendance, lattonerie metalliche; risulta a vista nell'autorimessa e a vista con perlinatura nella dépendance. Complessivamente si presentano in ottime condizioni manutentive.

L'ingresso al fabbricato e alla dépendance avviene tramite serramenti vetrati con sistema di chiusura a serratura. Complessivamente le finiture sono di pregio: gli infissi interni sono in legno massello e di tipo scorrevole, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e zanzariera, con sistema di oscuramento a persiane in legno al piano primo e al piano terra fronte strada; la zona pranzo ha due pareti vetrate a tutt'altezza in affaccio sul cortile; le pavimentazioni nei locali al piano terra e i rivestimenti dei bagni sono in piastrelle di ceramica mentre al piano primo nelle camere è presente parquet; il rivestimento delle scale,alzata/pedata, in materiale lapideo. In cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica, legno e pietra, è presente illuminazione a soffitto e a pavimento e un camino ad inserto.

La finitura esterna delle facciate e le pareti interne dei locali sono ad intonaco tinteggiato, ad eccezione della cucina e dei bagni, come sopra descritte, e di una camera da letto completamente rivestita, pareti e soffitto, con perline in legno.

A livello impiantistico gli impianti idrico, fognario, termosanitario ed elettrico sono stati rifatti nei lavori di ristrutturazione del fabbricato. La proprietà ha indicato che sono stati dismessi sia un serbatoio gpl presente nel prato fronte casa lato via Albonese che il sistema di trattamento e smaltimento reflui fognari (vasca imhof e pozzo perdente) presenti in cortile zona sud-est sono stati dismessi. Non essendo la zona servita da rete gas metano, il riscaldamento del piano terra avviene con termocamino ed elementi radianti (termosifoni e termoarredi), mentre il piano primo non è riscaldato. L'acqua calda igienico/sanitaria viene prodotta mediante boiler elettrico. È presente impianto di condizionamento.

Il fabbricato complessivamente si presenta in ottime condizioni manutentive.

Dal sopralluogo in sito **risultano difformità** rispetto alla planimetria catastale agli atti dell'Ufficio Territorio, **quali: per il fabbricato principale, la modifica delle aperture finestrate al piano terra,**

la modifica delle tramezzature e la creazione di nuovi locali al piano terra, la creazione del locale C.T. nell'autorimessa, la creazione di portico sull'ingresso e della zona pranzo in cucina (in prosecuzione del portico sull'ingresso), l'apertura di una porta al piano primo, la demolizione della tettoia nel cortile con ricostruzione di un fabbricato ad uso dépendance. Previo accesso agli atti dell'archivio edilizio comunale e contraddittorio con il tecnico comunale, non si sono riscontrate pratiche edilizie in merito a tali lavori edilizi di ristrutturazione con ampliamento. Come meglio descritto al successivo paragrafo 5, una parte si configurano come nuove opere ai sensi dell'art. art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che alla data odierna, per le quali è possibile procedere alla sanatoria edilizia, una parte quali i bassi fabbricati, realizzati nel cortile lato est, si configurano come nuove opere ai sensi dell'art. art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che alla data odierna, per le quali non è possibile procedere alla sanatoria edilizia ma devono essere rimosse e ripristinato lo stato dei luoghi.

In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile, di cui all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e s.m.i., si specifica quindi che il debitore esecutato non è soggetto IVA (persona fisica); ai sensi dell'art. 10 comma 8bis del D.P.R. 633/1972 e s.m.i. la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.

Non è mai stato redatto l'attestato di prestazione energetica del fabbricato.

4) Indicazione data inizio della costruzione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967

Il fabbricato ad uso abitazione è stato costruito anteriormente al 02.09.1967, come dichiarato nell'atto di compravendita con cui l'esecutato ha acquistato l'immobile e come si evince dalla mappa di impianto catastale anno 1921 del Comune di Villanova Monferrato.

ESTRATTO MAPPA DELL'IMPIANTO STORICO CATASTALE



5) Indicazione della licenza/concessione edilizia per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967

Come indicato al precedente paragrafo, gli immobili oggetto di esecuzione sono stati costruiti anteriormente al 1967 con lavori di ristrutturazione edilizi eseguiti con titolo edilizio negli anni 1997-2000 dalla precedente proprietà e parzialmente dall'esecutato (piccole opere interne) e in parte eseguiti dall'esecutato senza titolo edilizio anno 2004.

Nell'archivio edilizio del Comune di Villanova Monferrato sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie, riportate all'Allegato 5:

a nome della precedente proprietà:

- Autorizzazione n.43/1997 del 25.09.1997 (*rimozione lastre in eternit dalla copertura del locale magazzino*)
- pratica n.21/1998 - DIA prot. n. 3013 del 02.11.1998 (*posa serbatoio GPL interrato per uso domestico - capacità 1 mc*) - Lavori ultimati in data giugno 1999
- Concessione edilizia n.31/1997 del 07.07.1997 (*ristrutturazione edilizia*)
- Concessione edilizia n.156/1999 del 30.07.1999 (*variante concessione n.31/1997*)
- Agibilità n.3724 del 05.12.2000 (*opere di cui alla conc. n.31/1997 e variante n.156/1999*)

a nome dell'esecutato:

- DIA n. 244 del 06.05.2004 (*opere interne e recinzione*)

Come evidenziato in precedenza, dal sopralluogo in sito risultano difformità rispetto alla planimetria catastale agli atti dell'Ufficio Territorio, quali: per il fabbricato principale, la modifica delle aperture finestrate al piano terra, la modifica delle tramezzature e la creazione di nuovi locali al piano terra, la creazione del locale C.T. nell'autorimessa, la creazione di portico sull'ingresso e della zona pranzo in cucina (in prosecuzione del portico sull'ingresso), l'apertura di una porta al piano primo, la demolizione della tettoia nel cortile con ricostruzione di un fabbricato ad uso dépendance.

Dall'accesso agli atti degli archivi edilizi e in contraddittorio con il tecnico comunale, non si sono riscontrate pratiche edilizie in merito a tali lavori di ristrutturazione con ampliamento, demolizione con ricostruzione. Come riscontrato nella nota prot. n. 3952 del 23.10.2025, , integrata con la nota prot. n. 4742 del 23.12.2025, una parte si configurano come nuove opere ai sensi dell'art. art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che alla data odierna, per le quali è possibile procedere alla sanatoria edilizia, una parte quali i bassi fabbricati, realizzati nel cortile lato est, si configurano come nuove opere ai sensi dell'art. art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che alla data odierna, per le quali non è possibile procedere alla sanatoria edilizia ma devono essere rimosse e ripristinato lo stato dei luoghi.

Per le opere non sono sanabili, l'importo delle spese necessarie per la rimozione ammonta a circa € 2.000. Per quanto riguarda le opere sanabili è possibile presentare un permesso di costruire in sanatoria con rilascio di nuovo certificato di agibilità; è stato trasmesso il computo metrico estimativo di tali opere sul quale è stato stimato il costo della sanatoria pari a circa € 5.000,00, oltre diritti di segreteria, marca da bollo ed i costi di spese tecniche per la predisposizione delle pratiche edilizia e strutturale, stimati in circa 3.000,00 euro.

6) Certificato di destinazione urbanistica

Il bene immobile oggetto di esecuzione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villanova Monferrato.

7) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale

Risulta esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Riferendosi a quanto esposto ai paragrafi 3 e 4, previa presentazione della pratica edilizia in sanatoria, risulterà necessario provvedere al deposito delle planimetrie catastali aggiornate stante la non corrispondenza della consistenza dei beni alla documentazione catastale agli atti del Catasto Fabbricati; l'aggiornamento comporterà la modifica della rendita catastale.

Si stima, quindi, un costo complessivo pari a 1.500,00 euro oltre diritti catastali € 70,00 a pratica.

8) Verifica intestazione immobile all'atto della notifica del pignoramento

Sulla scorta della documentazione agli atti dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento, 29.01.2025, l'esecutato era unico intestatario degli immobili oggetto di esecuzione.

9.1) Verifica provenienza del bene immobile, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento

Dalle indagini svolte dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari nonché dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura sono emerse le iscrizioni e trascrizioni relative al bene immobile oggetto di esecuzione, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e negli anni ancora precedenti al fine di definire il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, riportate all'Allegato 4.

Gli immobili sono pervenuti a ***privacy***, per il diritto di 1/1 di proprietà, da ***privacy***, per atto di compravendita ***privacy***, Rep. n.61374 raccolta 10985 in data 02.12.2003, registrato a Casale M.to in data 15.12.2003 al n.1218 serie IT, ivi trascritto in data 16.12.2003 al n.7071 di registro generale e n.5161 di registro particolare.

Gli immobili sono pervenuti a ***privacy***, per la quota di 1/2 di usufrutto, per successione in morte di ***privacy*** (denuncia registrata a Casale Monferrato in data 10.03.1972 al n. 33 volume 704) e per la quota di 1/1 di proprietà, per successione in morte di ***privacy*** (denuncia registrata ad Alessandria in data 21.05.2003 al n.118775).

9.2) Verifica sussistenza oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli e oneri

Dalle indagini svolte dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari nonché presso gli archivi edilizi del Comune di Villanova Monferrato (AL) sugli immobili oggetto di esecuzione non sussistono pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione, né formalità, vincoli, anche di carattere storico-artistico, o oneri sul bene immobile oggetto di esecuzione.

A livello urbanistico, dal P.R.G. di Villanova Monferrato risulta che gli immobili oggetto di esecuzione ricadono in aree per attività agricola, di cui all'art. 27 delle NTA; in relazione agli interventi su edifici esistenti, il punto 3) indica che *è consentito il mantenimento della destinazione*

d'uso in atto ovvero il cambio di destinazione d'uso da altro ad agricolo/agrituristico per gli imprenditori agricoli e da agricolo a residenziale ed altre destinazioni connesse. In generale gli interventi ammessi sono opere interne, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, riedificazione, recupero volumi non residenziali esistenti, recupero a fini abitativi dei sottotetti, recupero funzionale dei rustici, sopraelevazione, ampliamento, nel rispetto dei disposti di cui al punto 6) dello stesso articolo.

In relazione alla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica di cui all'art. 13 delle NTA, l'area comprendente il complesso immobiliare ricade in parte in classe II, ove *le condizioni di pericolosità geomorfologica e/o idrogeologica possono essere agevolmente rimosse mediante l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati nelle norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità, sottoclasse b*, quali aree con possibilità di caratteristiche geotecniche scadenti e/o falda sub-affiorante con necessità di interventi manutentivi delle reti di drenaggio minori.

Si vedano gli estratti delle tavole di Piano e delle NTA riportati all'Allegato 5.

10) Determinazione del valore dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato è così costituito in termini di superficie calpestabile e commerciale:

DEFINIZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPENSIVA DEI MURI DI PROPRIETÀ					
ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE [mq]		STATO MANUTENTIVO
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
Foglio 10 part. 2007 sub.1	terra	portico di ingresso	15,25	15,25	Gli immobili si presentano in ottime condizioni manutentive
		soggiorno	30,00	37,52	
		zona pranzo	20,89	27,07	
		cucina	31,82	37,20	
		ripostiglio	2,68	4,28	
		stanza dei giochi	26,75	32,27	
		ripostiglio	6,25	10,00	
		lavanderia	15,88	21,13	
		bagno	11,75	17,11	
		cortile	2125,00	2125,00	
		terreno fronte strada (verde)	125,00	125,00	
	primo	scala	3,20	4,77	
		disimpegno	5,94	6,92	
		camera	10,44	12,60	
		camera	18,31	21,87	
		camera	22,37	26,26	

		corridoio	3,70	4,90	
		bagno	11,75	7,48	
		sternito (fienile)	36,52	41,84	
		sternito (fienile)	34,37	39,53	
	terra	dépendance - zona giorno	30,17	36,00	
		dépendance - bagno	5,83	7,95	
		dépendance - rip./cabina armadio	6,40	8,53	
	primo	dépendance - zona notte	13,97	17,29	
	Foglio 10 part. 2007 sub. 2	terra	autorimessa	30,16	36,95
			centrale termica	5,23	7,57
TOTALE			2649,63	2728,91	

da cui discende una superficie commerciale netta pari a:

ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 10 part. 2007 sub.1	terra	portico di ingresso	15,25	0,35	5,34
		soggiorno	37,52	1,00	37,52
		zona pranzo	27,07	1,00	27,07
		cucina	37,20	1,00	37,20
		ripostiglio	4,32	1,00	4,32
		stanza dei giochi	32,27	1,00	32,27
		ripostiglio	10,00	1,00	10,00
		lavanderia	21,15	1,00	21,15
		bagno	17,11	1,00	17,11
		cortile	2125,00	0,10	212,50
		terreno fronte strada (verde)	125,00	0,10	12,50
	primo	scala	4,77	1,00	4,77
		disimpegno	6,92	1,00	6,92
		camera	12,60	1,00	12,60
		camera	21,88	1,00	21,88
		camera	26,50	1,00	26,50
		corridoio	4,90	1,00	4,90
		bagno	7,48	1,00	7,48
		sternito (fienile)	41,84	1,00	41,84
		sternito (fienile)	39,80	1,00	39,80
		dépendance - zona giorno	36,00	1,00	36,00
	terra	dépendance - bagno	7,95	1,00	7,95
		dépendance - rip./cabina armadio	8,53	1,00	8,53
	primo	dépendance - zona notte	13,30	1,00	13,30

Foglio 10 part. 2007 sub.2	terra	autorimessa	36,98	1,00	36,98
		centrale termica	7,57	1,00	7,57
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA					694,00

Per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento, ovvero del più probabile valore di mercato, si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativa mediante confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e di prezzi noti sul mercato locale.

Il CTU, infatti, dopo aver acquisito tutti i dati necessari presso operatori qualificati del luogo, confrontandoli con i valori del Borsino Immobiliare che per la Provincia di Alessandria per l'anno in corso, ha proceduto alla stima adoperando il seguente valore medio di un metro quadrato di superficie coperta lorda, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo.

Essendo il complesso immobiliare comprendente gli immobili oggetto di pignoramento localizzato in contesto agricolo, si è considerata la zona "periurbana" e le voci "ville, villini e loro porzioni" variabile da 589 €/mq a 770 €/mq per immobili in condizioni normali.

Per ulteriore confronto si è proceduto alla consultazione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, indicanti per "ville e villini in zona extraurbana/agricola" in condizioni normali un valore variabile tra 720 €/mq e 920 €/mq.

Si è quindi definito un valore di mercato di **750 €/mq**, tenuto conto anche delle finiture di pregio riscontrate.

Con la metodologia sopra esposta si risale alla metratura commerciale totale dell'immobile nel suo insieme, determinandone quindi il seguente valore commerciale:

$$\text{Valore finito: } 750 \text{ €/mq} * 694 \text{ mq} = \text{€ } 520.500,00$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	0%
Posizione degli immobili	10%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (spese condominiali insolute)	0%
Totale	17%

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 17% pari ad € 88.500,00 determinano un valore di mercato pari a:

Valore commerciale	€ 520.500,00
Adeguamenti/riduzione %	- € 88.500,00
Prezzo base netto per la vendita	€ 432.000,00

11) Formazione lotti

Come specificato in precedenza, data la consistenza del bene immobile oggetto di esecuzione si ritiene opportuno creare un lotto unico di vendita.

12) Stato di possesso degli immobili

I beni immobili oggetto di esecuzione sono occupanti dal proprietario, debitore esecutato, e dai suoi figli.

13) Procedura espropriativa per pubblica utilità

Il bene immobile oggetto di esecuzione non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14) Planimetria e documentazione fotografica dell'immobile

Si riportano all'Allegato 1.2 la planimetria, all'Allegato 2.1 le piante di rilievo, all'Allegato 2.2 la documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione.

15) Descrizione lotti di vendita

Unitamente al presente rapporto di stima è depositata una separata e succinta descrizione del lotto di vendita, con indicazione dello stato di occupazione, del prezzo di stima, del contesto in cui è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) Versione perizia di stima in conformità alla direttiva in materia di privacy

Unitamente alla presente è depositata 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), 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.

Tanto doveva il sottoscritto per incarico conferitogli.

Vercelli, lì xx.12.2025



Il perito
Dott. Ing. Chiara Maffei