

- 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 7 - 2025

TRIBUNALE DI VERCELLI

DOTT.SSA ANNALISA FANINI

**XXX
CONTRO
YYY**

**UBICAZIONE
CRESCENTINO
STRADA MONTICELLI N.22**

**DATA
7 AGOSTO 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. 7-2025
Tipo di procedimento	Processo di Esecuzione
Parte esecutata NON costituita	YYY
Parte creditore procedente	XXX elezione del domicilio presso Avv. Elena Fraternali Orcioni elenafraternaliorcioni@oridineaavvocatiroma.org
Custode Giudiziario	Avv. Oscar Altavilla avvoscaraltavilla@cnfpec.it



Indice

Capitolo	Pagina
Premessa	4
Quesiti	
1 <i>Verifiche preliminari</i>	4
2 <i>Individuazione del bene</i>	6
3 <i>Descrizione del bene</i>	7
4 <i>Epoca di costruzione</i>	12
5 <i>Regolarità edilizia</i>	13
6 <i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	16
7 <i>Aggiornamento catastale</i>	16
8 <i>Intestazione all'atto della notifica del pignoramento</i>	17
9 <i>Formalità e diritti</i>	18
10 <i>Valore del bene</i>	19
11 <i>Lottizzazione</i>	23
12 <i>Stato di occupazione e oneri</i>	23
13 <i>Procedure espropriative</i>	23
14 <i>Planimetria e documentazione fotografica</i>	24
15 <i>Descrizione succinta</i>	24
16 <i>Perizia criptata</i>	24
17 <i>Check list e foglio riassuntivo dati catastali</i>	24
Allegati	
A <i>Verbale di Giuramento</i>	
B <i>Check list e Foglio riassuntivo dati catastali</i>	
C <i>Certificati anagrafici e di residenza dell'esecutato e</i> <i>Certificato di Morte di UUU</i>	
D <i>Piante unità eseguite</i>	
E <i>Documentazione su Inquinanti</i>	
F <i>Estratto di Norme di Attuazione del P.R.G.C., Scheda e Tavola di Piano</i> <i>Documentazione Edilizia</i>	
G <i>Estratto di Mappa, Elenco Subalterni, Elaborato Planimetrico</i> <i>Visure catastali e Planimetria originaria</i>	
H <i>Estratto di Mappa, Elenco Subalterni, Elaborato Planimetrico</i> <i>Visure catastali e Planimetria aggiornati</i>	
I <i>Documentazione ipotecaria</i> <i>Titolo di acquisto dell'esecutato e titolo di acquisto lotto limitrofo</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 5-5-2025 in via telematica viene nominato come E.d.G. nell'esecuzione immobiliare 7-2025, 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 **27-6-2025** dopo il tentativo di accesso non riuscito del 14-5-2025, i cui verbali sono depositati in fascicolo;
- 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. allegghi 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 del certificato notarile, il quale risulta completo 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.

La certificazione notarile per l'esecutato-proprietario risale sino ad un atto di acquisto derivativo almeno efficace dal 20-4-1975, trascritto il 22-4-1976, antecedente almeno venti anni la data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 27-1-2025.

Il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, i quali vengono uniti nell'apposito Allegato alla presente, i cui dati comunque sono inseriti nella certificazione.

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



- Certificato di Residenza attuale precisando che l'esecutato si è trasferito da Crescentino a Torino in data 16-1-2018;

- Certificato di Stato Civile in cui l'esecutato risulta di stato libero;

In merito ai certificati di residenza di eventuali occupanti il Comune di Crescentino (Allegato C) dichiara che non esistono persone residenti presso il bene esecutato.

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;

In merito alla identificazione catastale si indica che l'immobile oggetto della procedura era identificato fino al 6-8-2025 come segue:

Al Catasto Fabbricati

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Crescentino	25	190	-	1	A/4	3	4,5	188,25	Strada Monticelli n. 22 Piano T-1	XXX

In seguito ai sopralluoghi si è provveduto all'aggiornamento catastale generalizzato del compendio per cui dal 7-8-2025 l'immobile è così definito:

Al Catasto Fabbricati

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Crescentino	25	190	1	1	A/3	U	4,5	267,27	Strada Monticelli n. 22 Piano T-1	XXX



Non vi sono 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 alla:

- Nota del 27-1-2025, reg. gen. 581, reg. part. 483 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino del 20-12-2024, Rep. 30517;

Confini Lotto Unico:

- nord: affaccio diretto su stradina di uso pubblico ma censita ai frontisti;
- est: in aderenza e distacco su fabbricato abitativo e corti censiti al mappale 191;
- sud: in distacco su fabbricato abitativo e corti censiti al mappale 389;
- ovest: in aderenza e distacco su fabbricati abitativi e corti censiti al mappale 240;

Non si è 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	Crescentino
Località e numero civico:	Strada Monticelli n. 22
Scala ed Interno:	civico composto da due fabbricati con unico ingresso attraverso altri mappali
Piano:	Terreno – Primo
Caratteristiche esterne e strutturali:	Unità immobiliare composta da n. 2 fabbricati e corte esclusiva a loro servizio, poste nella periferia di Crescentino, in lotto autonomo ma con accesso attraverso stradina privata di proprietà dei frontisti e successivamente attraverso passaggio da immobile censito al foglio 25, mappale 191, completamente recintato; l'accesso al compendio da quest'ultimo invece non risulta delimitato fisicamente rispetto al mappale 191 se non per brevissimo tratto con muretto di recinzione. Il tutto strutturato come segue: Abitazione su 2 piani fuori terra; struttura portante verticale in muratura intonacata, solai interni per la maggioranza presumibilmente in



laterocemento e/o metallo e laterizio pavimentati, intonacati e tinteggiati inferiormente, tetto in legno con elementi di copertura in laterizio mentre la falda sud risulta dotata anche di tavelle laterizie al di sopra della struttura portante, copertura piana per l'avancorpo adibito a bagno presumibilmente in laterocemento; il basso fabbricato ad un piano fuori terra posto in corte esclusiva è formato da pilastri in muratura, tetto in legno con laterizi e pannelli ondulati laterali di materiale fibroso di cui necessita analisi al fine di verificare la presenza di amianto.

Le condizioni generali del compendio sono di fatiscenza avanzata anche strutturale; si necessitano sia interventi sulle coperture che sugli elementi murari con verifica degli orizzontamenti interni e di copertura del locale bagno; la soletta tra piano terreno e primo presenta nel locale soggiorno-cucina segni di infiltrazioni; il basso fabbricato, esclusi i pilastri che paiono di fattura recente e comunque in buono stato, è dotato di copertura raffazzonata e con elementi di fortuna/recupero.

Area scoperta invece decorosa con pavimentazione in battuto in cls e a verde, delimitata ma solo su due dei tre lati da muretti in laterizio e blocchetti in cls. Non esiste a est del lotto delimitazione fisica con il confinante se non per breve tratto.

Caratteristiche interne:

Dalla viabilità pubblica si accede da via aperta al pubblico ma su suolo in proprietà dei frontisti e poi attraverso cortile di altra proprietà.

Abitazione: pavimentazione prevalente in ceramica/gres, finitura delle pareti prevalentemente ad intonaco tinteggiato o al grezzo con porzioni di rivestimento in piastrelle in ceramica in bagno e cucina, portoncino di ingresso metallico, serramenti in legno e vetri, persiane in legno, impianti tecnologici assenti se non quello elettrico ma fatiscente.

Porticato: pavimentazione in battuto in cls come corte, senza impianti tecnologici.

Superficie calpestabile

135,99 mq

Pertinenze:

Corti esclusive: mq 173 circa.

Balconi, terrazza e porticati esclusivi: mq 24,71.

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 piccola borgata isolata di Monticelli, posta a est del comune di Crescentino, compressa tra la ex statale ora strada provinciale



31bis e la linea ferroviaria Casale-Chivasso; il comune si trova sull'asse di collegamento tra Torino e Casale Monferrato, a pochi chilometri da Vercelli. Il comune gode di 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 raggiungibile con qualsiasi mezzo, anche con medio tragitto a piedi, mentre per i soli servizi del capoluogo di provincia esso si trova a circa 30 km con asse viario diretto e preferenziale.

***Attestato di Prestazione
Energetica***

Effettuati i necessari controlli in data della presente presso il SIPEE le unità non sono dotate di attestato; per notizia si riporta che il fabbricato è stato comunque certificato con attestato n. 2009-101548-0001 ma, per normativa di settore, si tratta di attestato scaduto.

***Casistica di cui all'art. 10
D.P.R. 633/1972***

L'unità oggetto di procedura è a carattere abitativo; il cedente è persona privata per cui l'atto è esente IVA e soggetto ad imposta di registro. La fine lavori non è determinabile ma l'ultimo titolo edilizio è stato rilasciato in data 25-9-1997.

Inquinanti

Generale

Nelle immediate vicinanze del fabbricato non sono presenti fabbriche, le quali sono dislocate nella periferia di Crescentino in varie zone.

Audiovisivo

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

Gli accessi verificati alla città, dalla strada provinciale SP31 bis sono dotati di telecamere; vi sono apposti i cartelli indicanti l'impianto in fregio a quelli di indicazione del comune (Allegato E); inoltre sono presenti complessivamente altri 18 PIV¹ come dichiarato dallo stesso Comune.

Impossibile per cui l'accesso al centro comunale senza tracciamento visivo; il compendio invece risulta esterno al perimetro videosorvegliato come da dichiarazione del Comando della Polizia Locale (Allegato E).

Lo scrivente nell'esecuzione dell'incarico ricevuto ha richiesto e ottenuto dal comune di Crescentino il Regolamento Comunale per la Disciplina della Videosorveglianza sul Territorio Comunale, approvato con deliberazione n. 15 del 29-4-2021 e il DPIA (Data Protection Impact Assesstman), valutazione di impatto sul

¹ Punto di Inquinamento Visivo.



trattamento dei dati del sistema di videosorveglianza, del 26-5-2021, adottato nel rispetto dell'art. 35 del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR) (Allegato E).

Essi appaiono rispettosi dei principi previsti dalla normativa in materia di protezione dei dati, fra i quali quello di "liceità, correttezza e trasparenza, nonché di minimizzazione", in base ai quali i dati personali devono essere "trattati in modo lecito, corretto e trasparente nei confronti dell'interessato", e devono essere "adeguati, pertinenti e limitati a quanto necessario rispetto alle finalità per le quali sono trattati" (GDPR art. 5, par 1, lettere a e c). Occorre rammentare che il principio di liceità correttezza e trasparenza (lettera a), consiste nel dovere del trattamento di adottare misure appropriate per fornire all'interessato tutte le informazioni previste dagli art. 13 e 14 del Regolamento in forma trasparente, concisa, intellegibile e facilmente accessibile, con un linguaggio semplice e chiaro (art. 12 GDPR).

Il trattamento dei dati personali effettuati con sistema di videosorveglianza deve pertanto rispettare i principi previsti dal citato Regolamento Europeo n. 679/2016 e del Codice della Privacy 196/2003, come modificato dal D.lgs 101/2018, che prevedono come i dati personali oggetto del trattamento debbono essere pertinenti, completi e non eccedenti le finalità per le quali sono raccolti o successivamente trattati, nonché conservati in una forma che consenta l'identificazione dell'interessato per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali essi sono stati raccolti o successivamente trattati, per poi essere cancellati automaticamente. In ordine alla cartellonistica (informazione di livello I) e agli obblighi di informazione dei soggetti interessati, il comune di Crescentino appare adeguato alle linee guida 29 gennaio 2020 del Garante della Privacy sul trattamento dei dati attraverso apparecchiature video, basate a sua volta sulle linee guida 3/2019 dell'EDPB, Comitato Europeo per la Protezione dei Dati. Linee guida, per altro espressamente richiamate dall'art. 9 del Regolamento Comunale, relativo agli apparati mobili e videosorveglianza specifica. Tanto premesso, e ribadita la conformità della disciplina adottata dal comune di Crescentino alla normativa Europea e Nazionale, lo scrivente ritiene di compiere alcuni rilevamenti non di carattere sostanziale, ma potenzialmente idonei a incidere, seppur marginalmente, in relazione alla valutazione dell'immobile.

Nel Regolamento Comunale non si rinviene alcun riferimento in ordine alla omologazione delle videocamere, secondo quanto previsto dal Codice della Strada per gli impianti di ripresa video funzionali al rilevamento delle violazioni delle norme sulla circolazione stradale. Tale indicazione specifica appare indispensabile attese le previsioni degli artt. 45 e 201 CDS, che prevedono l'obbligatorietà dell'omologa o dell'autorizzazione per l'utilizzo in assenza dell'agente accertatore.

Per altro, occorre rilevare come il regolamento comunale spesso non distingue tra gli impianti di videosorveglianza finalizzata a rilevare le infrazioni del CDS, rispetto a quelle utilizzate per altre finalità (monitoraggio aree ecologiche, discariche abusive, abbandono di rifiuti, ecc.).

In ultimo, il Regolamento Comunale appare non sufficientemente esplicativo in relazione all'art. 24, relativo alla "Cessazione del trattamento dei dati", che espressamente prevede che nel caso di cessazione, per qualsiasi causa, di un trattamento i dati personali sono: a) distrutti, b) conservati per fini esclusivamente



istituzionali, ovvero per le finalità della Pubblica Sicurezza dell'impianto attivato se necessario. Appare evidente che la generica indicazione di "finalità istituzionali", senza alcuna specificazione in termini generali o de relato della casistica o anche solo della specifica indicazione delle finalità, non appaiono sufficienti a tutelare il diritto dei soggetti interessati.

Per quanto concerne l'esame del DPIA, il medesimo per quanto esaustivo e completo, lascia aperti alcuni dubbi legati prevalentemente alla corretta interpretazione di alcuni articoli. In particolare l'art. 3 "Caratteristiche, posizionamento in relazione alle finalità e limitazioni" risulta di difficile comprensione posto che al comma 1, lettera a), si legge che tutti gli impianti di sorveglianza, fissi, mobili e di lettura targhe circolanti, dispositivi di rilevamento, sono tutti di proprietà del Comune, mentre al comma 2, dopo la lettera e) è scritto che il sistema di videosorveglianza del Comune non consente il rilevamento della targa dei veicoli e il sistema è predisposto ai soli fini della sicurezza urbana. L'interpretazione risulta ancora più ardua alla luce dell'ultimo comma del citato articolo, che prevede come l'utilizzo di dispositivi elettronici per la rilevazione di violazioni del Codice della Strada, rientri, per la peculiarità, nei fini istituzionali del Comune.

Anche la formulazione dell'art. 7 (Dotazione dei dispositivi di videosorveglianza), consente di sollevare alcune perplessità. Esso prevede che "il sistema primario, di più recente installazione di tecnologia IP, è composto da una unità di videoregistrazione DVR e 16 canali digitali, con conservazione dei dati per 7 gg, dato che varia in base alla capacità degli HDD e al flusso dei dati provenienti dalle telecamere". Appare evidente che gli aspetti tecnici non possono e non debbano influire sul periodo di conservazione (7 giorni), ragione per la quale sarebbe stato meglio specificare "massimo 7 gg", ovvero specificare che in ogni caso i 7 giorni decorrono dal rilievo del dato, a prescindere dalle capacità dell'impianto o dei flussi.

Per scrupolo, si evidenzia come nell'elenco delle telecamere contenuto nel DPIA, sono presenti apparecchi di marca Dahua. Trattasi di una marca della Repubblica Popolare Cinese, il cui utilizzo è stato vietato negli Usa ma non ancora nell'Unione Europea.

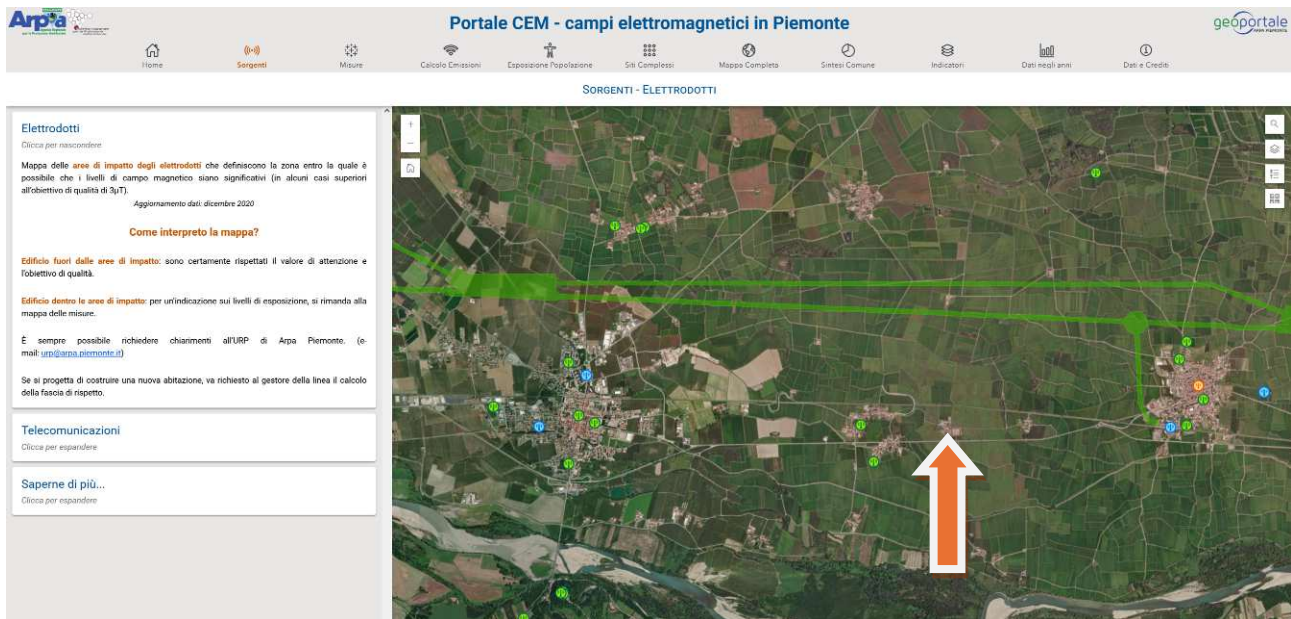
In ultimo, si evidenzia che l'art. 16, afferente alla valutazione della proporzionalità in relazione alle finalità, appare meramente autoreferenziale limitandosi a ribadire quanto previsto dalla normativa, senza alcuna ulteriore indicazione o specificazione.

Il documento avrebbe per altro ben potuto fare riferimento, tra i diversi modelli e strumenti disponibili, alle linee guida elaborate dall'ENISA (Agenzia dell'Unione Europea per la Cibersicurezza) con un gruppo di lavoro al quale ha partecipato anche il Garante per la Privacy, relativo all'elaborazione del documento di valutazione del rischio sicurezza.

Elettromagnetico

A nord del compendio vi sono due linee di elettrodotti come da estratto dal portale CEM della Regione Piemonte (linee verdi) di cui un tratto è posto a circa 1,2 km a nord del compendio (freccia in tinta arancio).





Nel comune poi sono poste varie torri per trasmissioni telefoniche di cui n. 2 nella limitrofa borgata a ovest di San Silvestro; Arpa Piemonte ha rilasciato apposita documentazione in merito (Allegato E).

Scarico di reflui non in fognatura

Come da Autorizzazione unita all'Allegato F il cespite risulta non essere collegato alla pubblica fognatura ma è dotato di impianto di scarico interno e successiva fitodepurazione; l'impianto, visto l'abbandono dei beni va completamente riverificato e l'area a piantumazione ripristinata in perfetta aderenza all'autorizzazione ed eventualmente alle norme di settore in seguito emanate.

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;

Il fabbricato abitativo (anche se solo in parte) era già presente nel foglio originale di impianto catastale e alla vista e per la tipologia dei materiali può risalire all'inizio del secolo scorso.

L'ampliamento per la realizzazione del servizio igienico è datato al 1997.

Proprio nel progetto edilizio del 1997 non appare la pertinenza ad uso porticato che comunque può essere datata alla fine del secolo scorso.

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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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;

Si uniscono all'Allegato F le Norme di Attuazione del PRGC, la scheda del Nucleo RURALE NR51 in cui è inserito il cespite e le tavole grafiche del PRGC di pertinenza.

Effettuata l'opportuna richiesta il 19-6-2025 l'EdG si è recato presso lo Sportello Unico dell'Edilizia reperendo i seguenti titoli uniti all'Allegato F:

- 1- Denuncia Inizio Attività n. 295 del 9-9-1995;
- 2- Concessione Edilizia n. 165 del 25-9-1997 a cui è collegata l'Autorizzazione allo scarico dei reflui del 22-10-1997.

Dal confronto integrato con le tavole allegate al titolo 2 (il titolo 1 è privo di documentazione grafica) e lo stato dei luoghi esposto all'Allegato D si evince quanto segue:

A- Fabbricato abitativo – Piano Terreno:

Diversa distribuzione di spazi interni realizzata mediante demolizione e costruzione di tavolati interni e modifiche prospettiche; inoltre non risulta rispettato il rapporto aero-illuminante di tutti i locali ordinari (soggiorno e n. 2 camere) di cui al Decreto Ministero della Sanità del 5-7-1975; è necessario, per esempio e nella forma più economica ai fini della procedura:

- destinare la camera n. 2 a cabina armadi onde non essere sottoposti alla normativa di cui sopra (in origine il progetto prevedeva comunque una sola camera);
- ampliare una singola apertura per i restanti locali Camera n. 1 e Soggiorno-Cucina onde rientrare nei parametri di legge.

Si specifica che comunque il titolo CE 165-1997 prevedeva anche altre opere legate al superamento delle barriere architettoniche (ad esempio: ampliamento dell'antibagno, rampa disabili) che non sono state realizzate.

B - Fabbricato abitativo – Piano Primo:



Il piano primo non risulta rappresentato in alcun progetto edilizio mentre vi è una sezione totale del fabbricato allegata al titolo CE 165-1997; la sezione al piano primo non riporta quotature ma in raffronto all'Allegato D e alla documentazione fotografica di cui al punto pertinente della presente si rileva che:

- la copertura al locale Sottotetto n. 1 è evidentemente molto datata e per cui piccole difformità nelle altezze dei locali sono dovute a errore di rilievo e/o rappresentazione grafica;
- ben diversa è la situazione presso il Sottotetto n. 2, nel quale appare la nuova fattura del tetto (magari eseguita in occasione della DIA 295-1995); si tratta in ogni caso di modifiche che hanno ridotto la volumetria del fabbricato.

C – Ampliamento per realizzazione bagno:

Lieve riduzione in pianta dell'ampliamento, delle dimensioni interne del locale e dell'apertura.

D – Porticato:

Costruzione non prevista da alcun titolo (vedasi schema scarichi allegato alla CE 165-1997).

Sanabilità (in riferimento ai punti sopraelencati)

A+B+C:

Oltre all'esecuzione delle opere citate è possibilità sanare le modifiche, previo rilascio di autorizzazione del confinante per le mutate dimensioni dell'avancorpo ad uso bagno.

D:

Demolizione del fabbricato (è sufficiente la rimozione della copertura) in quanto una eventuale sanatoria sarebbe del tutto antieconomica; ai sensi del punto 8 dell'art. 7 delle NdA del PRGC, sarà poi possibile edificare una nuova costruzione uso autorimessa per un massimo di mq. 30.

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. ² (<i>Valori cautelativi</i>)	

² 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 risulti 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,



• Sanzione	1.032,00
• Aumento di valore	10.328,00
- Tributi e diritti di segreteria con bolli	100,00
- Pratica comunale comprensiva di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni secondarie anche di tipologia strutturale ed impiantistica): Onorario + Cassa Professionale + IVA	15.372,00
- Opere di demolizione copertura porticato	1.000,00
- Opere di messa a norma igienico-sanitaria	4.000,00

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 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.



Totale arrotondato

32.000,00

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.

In sede di verifica statica dell'ampliamento per formazione bagno nonché della copertura dell'abitazione potrebbero essere necessari interventi strutturali.

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;

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 ostative;

In merito alla identificazione catastale si indica che gli immobili oggetto della procedura erano identificati fino al 6-8-2025 come segue (Allegato G):

Al Catasto Fabbricati

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita - Euro</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intestazione</i>
Fabbricati	Crescentino	25	190	-	1	A/4	3	4,5	188,25	Strada Monticelli n. 22 Piano T-1	XXX



In seguito ai sopralluoghi si è provveduto all'aggiornamento catastale generalizzato del compendio mediante presentazione di denunce di aggiornamento al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati e per cui dal 7-8-2025 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	Crescentino	25	190	1	1	A/3	U	4,5	267,27	Strada Monticelli n. 22 Piano T-1	XXX

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

- Nota del 27-1-2025, reg. gen. 581, reg. part. 483 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Torino del 20-12-2024, Rep. 30517;

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 (20-12-2024), l'esecutato era proprietario di tutti i beni in oggetto per intero in regime di stato libero.

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	22-4-1976	2617	2204	Denuncia di Successione	VVV	-	20-4-1975	-	Eredità per legge a favore di UUU per intero quale nuda proprietaria e ZZZ quale usufruttuaria ³
2	25-3-2008	2715	1893	Denuncia di Successione	UUU	-	8-11-2007	-	Eredità a favore di KKK
3	18-11-2009	9309	6523	Atto Pubblico	Notaio Lucio Longo	Vercelli	5-11-2009	31716/8186	Accettazione tacita dell'eredità di UUU da parte di tutti gli eredi
4	18-11-2009	9308	6522	Atto Pubblico	Notaio Lucio Longo	Vercelli	5-11-2009	31716/8186	Compravendita da parte dell'esecutato da KKK
5	18-11-2009	9310	1777	Atto Pubblico	Notaio Lucio Longo	Vercelli	5-11-2009	31717/8187	Ipoteca volontaria sul compendio per euro 128.000,00.
6	26-4-2013	3277	2538	Atto Esecutivo o Cautelare	Tribunale	Vercelli	7-2-2013	244	⁴
7	27-1-2025	581	483	Atto Esecutivo o Cautelare	Ufficiale Giudiziario Corte di Appello	Torino	20-12-2024	30517	-

Si precisa che:

L'atto di cui al punto 4 è in allegato alla presente e si intende qui totalmente e fedelmente riportato.

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

Le formalità 5, 6 e 7 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 ad eccezione del fatto che l'accesso al compendio avviene dalla limitrofa particella 191; nel titolo di acquisto nonché nel penultimo titolo di acquisto reperito in merito a quest'ultima proprietà (vedasi sempre titolo unito all'Allegato I – l'ultimo titolo è un decreto di trasferimento) non si è riscontrata nel dettaglio la servitù di passaggio.

³ UUU è deceduta in Crescentino il 13-4-2004 come da certificato di morte unito all'Allegato C.

⁴ Il Verbale di Pignoramento si riferisce alla EI 24-2013 apertasi presso il Tribunale di Vercelli – La procedura è stata estinta in data 19-10-2016 con ordine al Conservatore di cancellare la trascrizione del pignoramento.



Sarebbe opportuna in ogni sede possibile definire nei dettagli il diritto tra le due proprietà.

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 1-1-2020 all'attualità di atti stipulati;
- Offerte di mercato agosto 2025;
- Listino prezzi CCIAA Provincia di Vercelli 2024.

Analisi del mercato di cessione degli immobili

Il mercato delle compravendite di Crescentino in senso generale è abbastanza florido ma di riflesso rende gli immobili posti nelle borgate del tutto privi di appetibilità se non per interesse dei confinanti.

Si sono registrati infatti solo 3 trasferimenti di fabbricati dal 1-1-2020 a oggi nella stessa borgata del compendio.

Si tratta per lo più di fabbricati fatiscenti di varia superficie di cui solo un bene di avvicina alle caratteristiche del nostro in parola.

Le offerte di mercato di fabbricati simili che si sono riscontrati si riportano nella seguente tabella.

Anche qui un solo bene ma posto a qualche decina di metri dal cespite e, benchè di superficie superiore, simile al nostro.

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Superficie	Prezzo di Vendita €/mq
1-Offerta	1-8-2025	Residenziale	214	397
2-Compravendita	3-2-2022	Residenziale	341	60

Listino Prezzi CCIA Provincia di Vercelli

Il listino prevede rilevazione per beni simili al compendio ma abitabili.



CRESCENTINO - Frazioni

	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)
Appartamenti nuovi o ristrutturati*	NON RILEVATO	NON RILEVATO
Appartamenti recenti 10-30 anni	NON RILEVATO	NON RILEVATO
Appartamenti vecchi oltre 30 anni	NON RILEVATO	NON RILEVATO
Negozi	NON RILEVATO	NON RILEVATO
Uffici	NON RILEVATO	NON RILEVATO
Case indipendenti nuove o ristrutturate	NON RILEVATO	NON RILEVATO
Case indipendenti vecchie abitabili	350,00	500,00
Capannoni nuovi o ristrutturati non commerciali	NON RILEVATO	NON RILEVATO
Capannoni, depositi, magazzini vecchi	NON RILEVATO	NON RILEVATO
Terreni edificabili produttivi	NON RILEVATO	NON RILEVATO
Terreni edificabili residenziali	NON RILEVATO	NON RILEVATO
	Minimo (€/unità)	Massimo (€/unità)
Box auto	4.000,00	5.000,00



Calcolo superficie utile:

Il compendio è formato dai seguenti locali:

Lotto Unico

Definizione	Superficie - mq
Soggiorno – Cucina	29.74
Camera 1	17.74
Camera 2	14.28
Bagno	7.12
Sottotetto 1	31.32
Sottotetto 2	35.79
Balcone	5.42
Porticato	19.29
Totale	160,70

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	Fonte		
Lotto Unico						
T	Locali ordinari	96	Destinazione d'uso principale	D.P.R. 138-1998	1,00	96
I	Sottotetti	85	Accessori indiretti comunicanti	D.P.R. 138-1998	0,50	43
I	Balcone	6	Balconi scoperti indiretti comunicanti	D.P.R. 138-1998	0,15	1
T	Porticato	20	Pertinenze non comunicanti	D.P.R. 138-1998	0.25	5
T	Corte	173	Pertinenza scoperta	D.P.R. 138-1998	0.10/0.02	11

Totale	Globale Arrotondamento					156

Omogeneizzazione del valore:

I valori esposti nella offerta e nel listino prezzi provinciali sembrano quelli più simili al nostro in parola in quanto le notevoli dimensioni del comparabile oggetto di compravendita e le sue condizioni di fatiscenza sono inversamente proporzionali al valore al mq di superficie commerciale dovuto al più altro costo di ristrutturazione ed in molti casi di sanatoria edilizio-catastale.

Le condizioni del nostro per cui riportano attestano un valore medio di euro 350/mq.

Si debbano considerano inoltre che i beni insistono in comune con limitate problematiche di inquinamento.

Di recente sensibilità della popolazione quello audio-visivo per l'installazione di telecamere, il bene in parola è de facto raggiungibile dalla strada provinciale senza soggiacere alla videosorveglianza comunale che comunque, al di là delle considerazioni espresse nel capitolo pertinente (e alle carenze documentali), può considerarsi almeno strutturato a tutela della privacy personale; immediate poi le risposte del Comando di Polizia Locale, il quale ha messo a disposizione la documentazione richiesta; si valuta per cui un apprezzamento del 5%.



Ben più concreto quello elettromagnetico fin dalla sentenza del Tribunale di Piacenza 709-2018⁵; in questo caso però il fabbricato si trova a distanza tale da potenziali pericoli che non risulta pertinente un apprezzamento o deprezzamento dell'immobile.

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 arrotondato mq	Importi euro arrotondato
Lotto Unico	156	370,00	57.720,00

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	57.720,00	Vedasi quesito 5	-32.000,00	25.720,00
2) Detrazione per sottrazione dalla superficie commerciali dei fabbricati non sanabili	57.720,00	Vedasi quesito n. 5 Porticato: Sup. commerciale 5.00 mq x 370	-1.850,00	55.870,00
3) Aumento del valore per stato e manutenzione ottimale	57.720,00	Le manutenzioni edili ed impiantistiche incidono per circa euro 500,00/mq per cui: mq 156 x euro 500,00/mq	+78.000,00	135.720,00
4) Possesso	57.720,00	Per intero degli eseguiti		57.720,00
5) Detrazione per vincoli non eliminabili	57.720,00	Non applicabile	-	57.720,00
6) Detrazione per spese condominiali insolute	57.720,00	Non applicabile	-	57.720,00

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, soprattutto in riferimento alla tabella ultima sopraesposta esso si pone arrotondato a euro 26.000,00.

⁵ 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;



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.

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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Effettuate l'opportuna richiesta all'AE di Vercelli (Allegato J), i beni oggetto della procedura sono nel pieno possesso dell'esecutato e non vi sono terzi che lo utilizzino a qualunque titolo.

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 Crescentino (fonte Regione Piemonte – Ufficio Usi Civici) su svariate particelle.

Il comune di Crescentino comunque ha rilasciato certificato di assenza di usi civici (Allegato J); si segnala che la comunicazione fa riferimento alla banca dati regionale che come la Regione stessa riporta presso il proprio sito web “.... tale applicativo non contiene atti probatori e i dati al suo interno non rivestono carattere di ufficialità. Le uniche dichiarazioni certe, attinenti la presenza di usi civici, sono reperibili presso i Comuni stessi...”.

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) 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 esecuzione del mandato ricevuto; la presente è stata redatta senza l'uso in alcuna delle sue parti e nella predisposizione degli allegati della IA-Intelligenza Artificiale⁶.

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

La presente è composta da 24 pagine e 13 allegati.

Camagna Monferrato, 7-8-2025

Il Tecnico



⁶ Visti anche i seguenti casi giuridici: Tribunale di Firenze, Sezione Imprese, ordinanza 14 marzo **2025** ultima in ordine di tempo ma anche: Corte Suprema del Wisconsin (State of Wisconsin v. Eric L. Loomis, 13 luglio **2016**; caso Schwartz (Mata v. Avianca Inc, 22 giugno **2023**) affrontato dalla United States District Court, S.D. New York; Sentenza Cassazione n. 14631 del 9 aprile **2024**; TAR Lazio sentenza n. 4546 del 3 marzo **2025**; Rechtbank Gelderland ECLI:NL:RBGEL:2024:3636 , 26 luglio **2024**; Fonte: articolo Avv. Fabrizio Testa

