

R.G.E. 34/2025

TRIBUNALE DI VERCELLI

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

* * * * *

Vercelli, lì 10 novembre 2025

Aggiornamento in data 19.12.2025

IL C.T.U.

BIANCO dott. GIOVANNI

- architetto -



TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 34/2025

PROMOSSA DA

COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
NUMERO DI REPERTORIO 4594 DEL 24/02/2025,
TRASCritto ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE,
UFFICIO PROVINCIALE DI ALESSANDRIA - TERRITORIO -
SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO AI NN. 1215/974,

CONTRO

G.E.: dott. Edoardo GASPARI
C.T.U.: ARCH. GIOVANNI BIANCO

CONSISTENZA IMMOBILIARE UBICATA IN
LOCALITA' CA' BERGANTINO ,
COMUNE DI VIGNALE MONFERRATO (AL).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data Relazione originaria : 15 ottobre 2025

Data Relazione AGGIORNATA : 19.12.2025

* STUDIO TECNICO *

BIANCO dott. **GIOVANNI** - architetto -

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

via Fratelli Ponti n. 5 - 13100 VERCELLI -
Telefono: 0161.257724 - Cell. : 337.231593

Indirizzo e-mail: archgiovannibianco@gmail.com - - PEC : giovanni.bianco3@archiworldpec.it
Codice Fiscale: BNC GNN 50A21 D187X - Partita I.V.A.: 00308320027

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

* * * * *

PREMESSA.

Il sottoscritto **Bianco** dott. **Giovanni**, architetto, **regolarmente iscritto all' Ordine degli Architetti** Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Vercelli al n. 91 Sez. A/a, nonchè all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vercelli al Numero 56, dal 16 Febbraio 1978, **con studio in Vercelli, via Fratelli Ponti n. 5**, numero telefonico: 0161.257724, cellulare: 337.231593, indirizzo e-mail: archgiovannibianco@gmail.com, PEC : giovanni.bianco3@archiworldpec.it, Codice Fiscale: BNC GNN 50A21 D187X, numero partita I.V.A.: 00308320027, a seguito del Decreto di Fissazione di Udienza in data 26.07.2025 a firma del G.E. dott. Edoardo Gaspari nel quale veniva nominato esperto estimatore, **trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione di incarico e giuramento in data 04.08.2025.**

Conseguentemente il sottoscritto riceveva il seguente mandato :

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo check list dei principali controlli effettuati e segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
in particolare, l'esperto stimatore deve precisare:
 - A. *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;*
 - B. *nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
 - C. *nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;*
 - D. *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle*

trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

- E. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*
 - F. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;*
 - G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;*
 - H. laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al giudice dell'esecuzione;*
 - I. alleggi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;*
- compiuto questo preliminare controllo,*

INCARICA

altresì

L'ESPERTO STIMATORE:

- 2) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 3) alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. o imposta di registro;*
- 4) ad indicare, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;*
- 5) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione;*
- 6) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;*
- 7) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi*

necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- 8) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; in tal caso, l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); l'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 9) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati, per questa attività, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima*

loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) ed eventuali successive modificazioni, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- 17) In base all'art. 1 commi 376 – 379 l. 178/2020, se si tratta di immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, il creditore procedente deve, a pena di nullità della procedura, dare previa formale comunicazione dell'avvio della procedura esecutiva agli uffici competenti del comune del luogo dove sono situati gli immobili pignorati e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. I custodi ei CTU avranno cura di accertare se gli immobili pignorati rivestano la qualifica suddetta.*

AGGIORNAMENTO.

Nel corso dell'Udienza del 16 dicembre 2025 è emersa la necessità di rivedere l'originaria RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO, in data 15 ottobre 2025, così come redatta dal sottoscritto C.T.U. .

Conseguentemente il G.E. dott. Edoardo Gaspari con comunicazione del 16/12/2025, ricevuta in data 17/12/2025 ha invitato il sottoscritto C.T.U. a rivedere la suddetta originaria Relazione di consulenza tecnica d'ufficio come si riporta : *“modifichi la perizia di stima espungendo dalle spese considerate nella determinazione del valore dell'immobile quelle di cui al punto l) pag. 16, conseguentemente, ridetermini il valore finale di stima”.*

Al sottoscritto C.T.U. è stato assegnato il seguente termine di presentazione : 23/12/2025.

In considerazione di quanto sopra esposto e richiesto, il sottoscritto C.T.U. ha riesaminato l'originaria Relazione rivedendo il contenuto, quindi procede a nuova formulazione con le necessarie modifiche.

Pertanto la presente nuova Relazione surroga la precedente in data 15 ottobre 2025.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, dopo aver esaminato la documentazione a disposizione, iniziava le operazioni peritali alla presenza del Custode nominato, avvocato Alberto CATTANEO, recandosi, previa comunicazione al soggetto esecutato, presso l'immobile oggetto di esecuzione il giorno 21.08.2025, alle ore 10.45 circa, alla presenza del signor [REDACTED] odierno esecutato, e della [REDACTED] residente nell'immobile, il tutto come specificato nel Verbale redatto dal Custode.

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

Il Verbale di accesso del 21.08.2025, redatto dal Custode nominato, viene allegato alla presente (**Allegato “8”**).

In date successive al sopralluogo il sottoscritto effettuava richieste ai competenti Uffici comunali per disporre della documentazione necessaria ad addivenire al mandato.

L'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vignale Monferrato (AL) rilasciavano i documenti richiesti, tutti allegati alla presente Relazione.

In date diverse il sottoscritto procedeva ai rilievi della consistenza immobiliare in base alle occorrenze.

In ossequio all'incarico ricevuto ed accettato, il sottoscritto C.T.U. si è messo in grado di relazionare quanto segue, articolando i vari punti in attinenza al suddetto mandato così come conferito.

In risposta al punto 1) - OPERAZIONI PRELIMINARI.

Dalla verifica preliminare è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. , depositata dal creditore procedente, risulta completa.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva recante data 02.04.2025 a firma del notaio Mario SCULCO di Soverato (CZ). Tale certificazione risale fino all'atto di divisione ricevuto dal notaio Vincenzo LAVAGNO in data 12/06/1939 (registrato a Casale Monferrato in data 01/07/1939 al n. 1 ed ivi trascritto il 25/07/1939 ai nn. 2775/2338) e all'atto di compravendita ricevuto dal notaio Vincenzo LAVAGNO in data 11/11/1941 (registrato a Vignale Monferrato il 26/11/1941 al n. 148 e trascritto a Casale Monferrato il 20/12/1941 ai nn. 4787/4308) e copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; inoltre, i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono riportati correttamente su detta certificazione.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato; pertanto, il sottoscritto ha provveduto a farne richiesta tramite PEC all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vignale Monferrato (AL) unitamente al Certificato storico di residenza e, essendo l'esecutato coniugato, il sottoscritto ha altresì richiesto l'Estratto dell'Atto di Matrimonio da cui emerge nota di separazione dei beni. I documenti sono stati reperiti via PEC dall'Ufficio competente del Comune di Vignale Monferrato (AL) ed allegati alla presente (**Allegato "8"**).

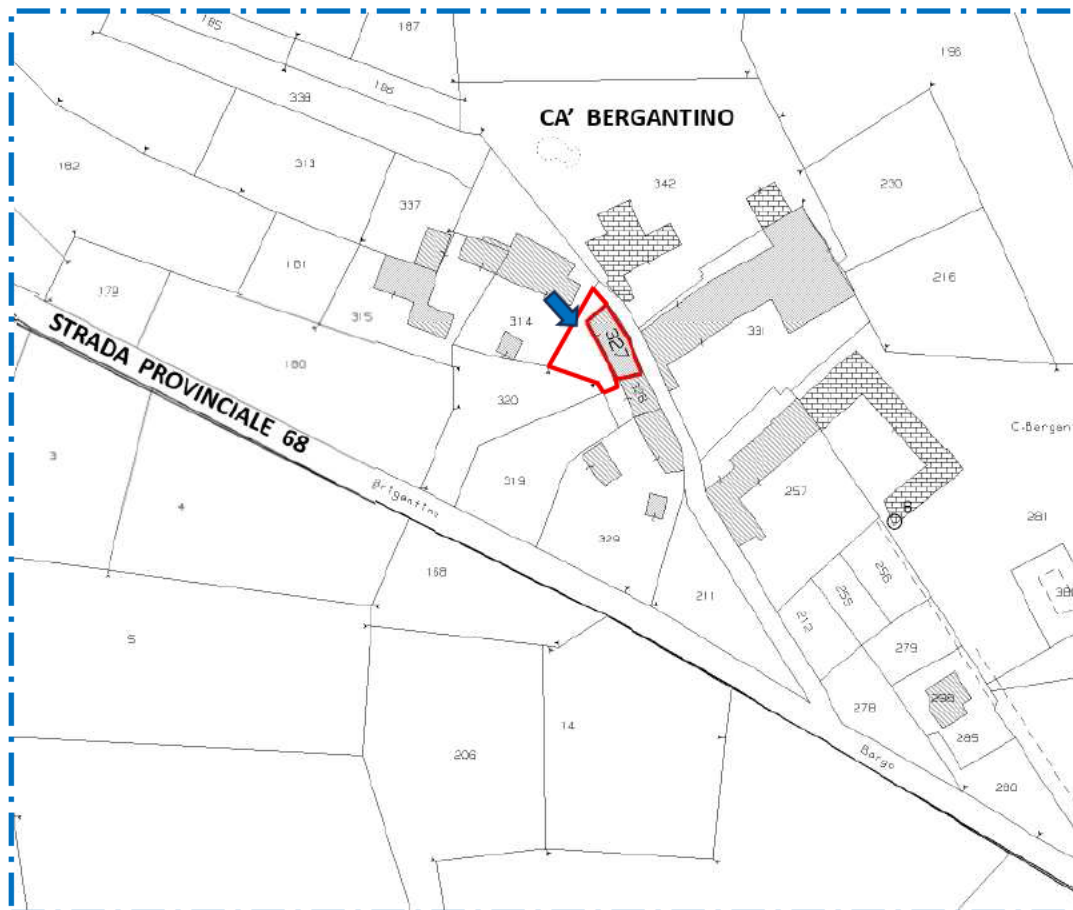
Il sottoscritto ha predisposto la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. di concerto con il Custode giudiziario (**Allegato "6"**).

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

In risposta al punto 2).

La consistenza immobiliare oggetto di pignoramento è ubicata in Località Cà Bergantino al civico numero 4 nel Comune di Vignale Monferrato (AL).

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



ESTRATTO
PLANIMETRICO
CATASTALE

- FOGLIO 1
PARTICELLA 327,
SUB. 1
- ↑ INGRESSO DA
strada di accesso in
diramazione dalla SP 68
Località Cà Bergantino n. 4
Ingresso carraio e pedonale



COMUNE DI
VIGNALE MONFERRATO

LOCALITA' CA' BERGANTINO

- PARTICELLA 327
DEL FOGLIO 1
SUB. 1 - CATEGORIA A/3



VISTA SATELLITARE

L'unità immobiliare ha le seguenti coerenze :

Foglio 1, Particella 327, sub. 1

- * a nord : area libera confinante con l'edificato e la strada di accesso in diramazione dalla Strada Provinciale 68;
- * a sud : Foglio 1, Particella 328 ;
- * a ovest : Foglio 1, Particelle 314 e 320 ;
- * a est : strada di accesso in diramazione dalla Strada Provinciale 68 ;

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

IMMOBILE 1

CATASTO FABBRICATI

Dati identificativi:

Comune di VIGNALE MONFERRATO (L881) (AL)

Foglio 1 Particella 327 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VIGNALE MONFERRATO (L881) (AL)

Foglio 1 Particella 327

Indirizzo:

LOCALITA' CA' BERGANTINO Piano S1 - T - 1

Dati di classamento:

Rendita: Euro 354,29

Categoria A/3, Classe U, Consistenza 7 vani

Causali di aggiornamento ed annotazioni :

*COSTITUZIONE del 13/02/2006 Pratica n. AL0024512 in atti dal 13/02/2006
COSTITUZIONE (n. 440.1/2006)*

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/02/2015

*Pratica n. AL0020740 in atti dal 03/02/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA
DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 6884.1/2015)*

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/03/2006

*Pratica n. AL0043044 in atti dal 13/03/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.
6625.1/2006)*

Notifica in corso con protocollo n. AL0044520 del 15/03/2006

Dati di superficie:

Totale: 160 m²

Totale escluse aree scoperte : 140 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 13/02/2006, prot. n. AL0024512

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED]

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

1. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 08/07/2009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 594 – UU Sede CASALE MONFERRATO (AL) Registrazione Volume 4 n. 840 registrato in data 03/09/2009 - VERBALE DI CONCILIAZIONE - DIVISIONE Voltura n. 11257.2/2009 - Pratica n. AL0257645 in atti dal 05/10/2009

CATASTO TERRENI

Dati identificativi:

Comune di VIGNALE MONFERRATO (L881) (AL)

Foglio 1 Particella 327

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Unità immobiliari corrispondenti al catasto fabbricati

Comune di VIGNALE MONFERRATO (L881) (AL)

Foglio 1 Particella 327

Tipo Mappale del 24/10/2005 Pratica n. AL0169787 in atti dal 24/10/2005 (n. 169787.1/2005)

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 1 N. 207,322

Dati di classamento:

Particella con destinazione : ENTE URBANO

Superficie : 363 m²

Tipo Mappale del 24/10/2005 Pratica n. AL0169787 in atti dal 24/10/2005 (n. 169787.2/2005)

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

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

In risposta al punto 3).

Il bene immobile pignorato costituisce un' Unità Immobiliare sita in Località Cà Bergantino al civico numero 4, nell'ambito del territorio comunale di Vignale Monferrato, Provincia di Alessandria, Regione Piemonte.

La Località Cà Bergantino dista circa tre chilometri e mezzo dal centro abitato di Vignale Monferrato ed è facilmente accessibile dalla Strada Provinciale 68, strada panoramica che collega Vignale Monferrato a Moncalvo.

Vignale Monferrato è un Comune di circa 981 abitanti, sorge a nord - ovest del Capoluogo provinciale di Alessandria dal quale dista circa ventisei chilometri, mentre da Casale Monferrato, Città più vicina, dista circa diciannove chilometri.

La Località Cà Bergantino, in zona collinare, è un nucleo rurale caratterizzato da consistenze immobiliari prevalentemente residenziali.

Le urbanizzazioni in essere sono principalmente riferite alla viabilità che, sia pure di semplice conformazione, soddisfa le esigenze di accesso alle consistenze immobiliari interessate.

Alla proprietà in argomento si accede tramite l'ingresso carraio e pedonale dalla viabilità interna della suddetta Località Cà Bergantino.

L'ingresso sopra indicato è compreso fra la recinzione e la muratura dell'immobile di cui trattasi.

Alle strutture verticali portanti dell'edificio, in prossimità del tetto ed in particolare sulla facciata verso la strada di accesso, sono fissate diverse linee elettriche con un punto luce.

Una modesta porzione di superficie libera, a nord, verso la facciata del fabbricato e la recinzione, è destinata a viabilità privata con i relativi diritti d'uso in atto. Tale area è rappresentata nell'Elaborato grafico che accompagna la presente Relazione (**Allegato "2"**).

L'unità immobiliare pignorata è composta da un'abitazione costituita al piano terreno da ingresso, vano scala, cucina, disimpegno, bagno e camera. La scala interna all'abitazione consente l'accesso al piano primo che conforma due camere.

Il subalterno 1 comprende anche un locale di sgombero accessibile dall'area libera interna alla proprietà e in detto locale sono presenti alcuni gradini che consentono l'accesso al piano sottostrada nel quale sono in essere due cantine di modeste dimensioni.

Completano l'unità immobiliare due fienili al piano primo accessibili solo con l'ausilio di una scala a pioli, o altra analoga, esterna da collocare all'occorrenza.

La Particella 327 dispone di un'area libera identificata catastalmente come corte delimitata da una recinzione con cancello carraio e ingresso pedonale. L'area è in disordine e trascurata, quasi totalmente invasa da un'intensa vegetazione formata da arbusti e alberi di varia natura. Questo stato di fatto ha impedito accertamenti diretti e a verifiche in genere.

Il bene eseguito, a giudizio del sottoscritto, necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria, unitamente ad una sistemazione generale, compreso il riordino dell'area disponibile con la rimozione e l'allontanamento delle strutture precarie, del veicolo e degli elementi ingombranti presenti, inclusa la messa in ordine del verde.

Occorre segnalare la presenza di alcune carenze nell'ambito delle murature portanti con particolare riferimento alla facciata verso la strada di accesso.

Sono evidenti alcuni distacchi d'intonaco, fessurazioni e fenditure, slegature di mattoni con qualche manifesta insufficienza nelle "tessiture murarie" su alcune superfici di facciata esprimendo una negatività estetica del costruito in vista.

Occorre sottolineare che le notevoli insufficienze presenti nell'edificio richiedono un complesso di operazioni necessarie a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza della consistenza immobiliare, con destinazione d'uso civile, finalizzate alla sua salvaguardia e protezione in genere.

Sulla parete prospiciente alla strada di accesso sono evidenti "capochiave" quali elementi terminali, si presuppone, di tiranti interni per assicurare l'ancoraggio alla muratura, costituendo in questo modo rinforzi di ordine strutturale.

Non è stato possibile un analitico rilievo della consistenza immobiliare in oggetto a causa

dell'impossibilità e degli impedimenti per poter accedere in sicurezza a gran parte dei locali interessati. Gli accertamenti sono quindi limitati a causa degli intralci, compresi gli accumuli di materiali, delle difficoltà e dei degradi in essere che hanno ostacolato le attività di rilievo. In ogni caso, sono da ritenersi più che sufficienti e validi in relazione alle occorrenze di ordine peritale.

Foglio 1 Particella 327, sub. 1, Categoria A/3

PIANO SOTTOSTRADA - CANTINE.

Si accede alle due cantine poste al piano sottostrada tramite alcuni gradini formanti due rampe poco estese poste all'interno del locale di sgombero al piano terreno, il tutto in condizioni precarie, praticamente in disuso.

La porta di accesso consente l'ingresso ad un primo vano all'interno del quale due semplici murature delimitano un secondo vano di dimensioni ridotte.

La prima cantina ha strutture portanti prevalentemente in mattoni faccia a vista ed altri elementi lapidei, con pavimento in terra battuta, volta in mattoni faccia a vista e due aperture sulle pareti verso la viabilità e l'area libera – corte protette da elementi in ferro.

La seconda cantina ha pareti e soffitto intonacate e porta d'ingresso in ferro, la pavimentazione presenta elementi diversi di eterogena conformazione.

Non sono stati accertati impianti funzionanti.

L'accesso alla cantina si è presentato molto difficoltoso per la presenza di materiale ingombrante in stato di abbandono; ciò ha generato notevole difficoltà per i rilievi effettuati, come già innanzi fatto emergere.

Il tutto è in uno stato di manutenzione molto scarso.

Le altezze interne sono variabili in relazione alla tipologia delle volte e consentono una discreta e potenziale fruibilità degli ambienti.

PIANO TERRENO – ABITAZIONE.

INGRESSO E VANO SCALA.

L'ingresso all'abitazione avviene direttamente dal cortile interno tramite una semplice porta in legno.

Il disimpegno, di contenute dimensioni, comunica con la cucina tramite un'apertura con porta.

La scala, con sufficiente dimensione, è formata da una rampa che collega il piano terreno al piano primo con pianerottolo antistante all'accesso alle camere. Le pedate e le alzate con dimensioni adatte sono costituite da materiali di semplice natura.

CUCINA.

La cucina ha una superficie pavimentata apprezzabile ottenuta da precedente demolizione di una parete che al tempo delimitava due distinti vani. Dispone di una finestra verso la viabilità ed altre due finestre verso l'area libera – corte.

Sottostante ad una delle due finestre verso la corte è stato sistemato un lavello con parziale chiusura della finestra originaria interessata.

Il rapporto aereo illuminante dell'attuale vano non corrisponde alle vigenti percentuali di sufficienza richiesta.

Internamente si accede alla cucina tramite una porta comunicante con l'ingresso/vano scala e dalla cucina si ha accesso al disimpegno che collega il bagno e la camera confinante.

Nell'ambito di una parete della cucina è presente una tipologia a foggia di caminetto.

Le pareti sono prevalentemente intonacate e tinteggiate, alcune superfici hanno rivestimento costituito da elementi in materiale semplice ed eterogeneo.

BAGNO.

Al bagno si accede tramite ampio disimpegno. Il vano comprende i seguenti elementi : lavabo, bidet, water e piatto doccia. Il rivestimento esistente è costituito da piastrelle tipo grès – ceramica di normale rifinitura. La posa si evidenzia nella norma. L' aerazione è naturale, essendo dotato di finestra. Le condizioni di manutenzione sono molto scarse.

All'interno è collocato un boiler.

CAMERA.

Si accede alla camera tramite un ampio disimpegno.

La camera ha una buona metratura ed è dotata di una finestra verso l'area libera - corte. Il rapporto aereo illuminante del vano non è sufficiente in base alla normativa vigente.

PIANO PRIMO - ABITAZIONE.

Al piano primo si accede tramite la scala sopra descritta.

Le due camere intercomunicanti hanno rispettivamente superfici tali da poter ospitare due residenti per ambiente, avendo i requisiti minimi stabiliti dalla normativa in vigore per il dimensionamento delle camere da letto.

Le suddette camere, con i sottostanti ambienti al piano terreno, conformano un'unica abitazione.

La camera verso l'area libera – corte ha alcune evidenti infiltrazioni di acque meteoriche.

PARETI E SOFFITTI.

Le strutture portanti sono costituite da murature di dimensione significativa. Nell'ambito delle facciate sono ricavate le finestre, internamente sono presenti le aperture che consentono i vari accessi agli ambienti in essere.

Le volte – soffitti sono costituiti da poutrelles e mattoni che formano un solaio "storico" in cui le travature in acciaio (poutrelles) sono intervallate da mattoni – voltine in laterizio.

Le geometrie che conformano l'unità immobiliare sono di semplice espressione, lineari, senza particolari in genere né elementi architettonici significativi.

Le superfici interne sono intonacate con malta tradizionale e tinteggiate, comunque il tutto certamente datato e poco curato per quanto riguarda la manutenzione.

PAVIMENTI.

I pavimenti nel bagno e nella camera al piano terreno sono formati da elementi con piastrelle in grès-ceramica. Nel disimpegno e nella cucina il pavimento è costituito da piastrelle in marmiglia – graniglia di marmo di piccola pezzatura con pigmentazione tenue.

Nelle due camere al piano primo la pavimentazione è conformata da piastrelle tipo in cotto.

SERRAMENTI INTERNI.

I serramenti sono in legno con specchiature ove presenti. Manifestano semplice natura, costituzione e geometria d'insieme, i fissaggi e le chiusure sono di normale forma e composizione, comunque obsoleti. Lo stato di manutenzione è molto scarso.

SERRAMENTI ESTERNI.

I serramenti esterni conformanti le finestre sono in condizione di manutenzione insufficiente e tale da richiedere interventi risolutivi finalizzati alla rimozione delle carenze o all'eventuale sostituzione.

Alcuni infissi sono in legno altri in ferro, con vetri semplici. Esternamente sono presenti gelosie in legno e protezioni tipo scuri in ferro.

In parte delle aperture sono presenti protezioni costituite da semplici inferriate.

IMPIANTO ELETTRICO.

L'impianto elettrico, parzialmente sotto traccia, al servizio dei vari ambienti interni soddisfa le occorrenze di minima richieste dall'utilizzo dell'abitazione.

Da una semplice verifica appare indispensabile un intervento di revisione e ristrutturazione generale, per quanto necessario, ai fini del rispetto della normativa vigente sugli impianti, con le varie eventuali occorrenti integrazioni, in particolare riguardanti gli interruttori e i collegamenti in genere dove opportuno.

Pertanto, tutto l'impianto dovrà essere revisionato al fine di poter disporre della Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

L'abitazione non dispone di un impianto di riscaldamento con termosifoni e caldaia.

L'abitazione non è collegata a rete di distribuzione del gas.

Attualmente i residenti utilizzano stufe a legna o pellet, una stufa è collocata nel disimpegno al piano terreno e una seconda in una camera al piano primo.

Nel bagno, ribadendo, è posizionato un boiler.

La cucina è servita da una bombola a gas.

IMPIANTO IDRICO – SANITARIO.

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

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

IMPIANTO FOGNARIO.

A seguito di informazioni assunte, si è preso atto dell'inesistenza di fognatura pubblica.

La residente ha specificato che gli scarichi civili provenienti dalla casa confluiscono, tramite tubazioni, in fossa presumibilmente perdente di cui non si è accertata la posizione nell'ambito dell'area pertinente per reale impossibilità.

In ogni caso, a parere del sottoscritto, risulta necessario e fondamentale prevedere nel corso di futuri interventi finalizzati al miglioramento della consistenza immobiliare la posa di adeguata fossa Imhoff dimensionata per l'eventuale residenza di un nucleo familiare indicativamente stimato fino a sei persone. Conseguentemente, dovranno essere verificati e previsti i necessari scarichi nel rispetto delle norme di legge che regolano la materia di riferimento e ottenere l'autorizzazione allo scarico così come prescritto dalla normativa vigente.

Per quanto riguarda le acque meteoriche provenienti dal tetto, si fa emergere che le stesse vengono raccolte da canali di gronda e convogliate in doccioni per l'allontanamento.

MISURATORI : ENERGIA ELETTRICA E ACQUA.

L'interruttore generale dell'impianto elettrico è posto nel locale di sgombero al piano terreno. Il misuratore è posto in apposita nicchia collocata nella muratura verso l'area viabile di proprietà a fianco del portone d'ingresso.

Il misuratore dell'acqua è collocato in un pozzetto con chiusino vicino al portone d'ingresso alla corte, sull'area viabile di proprietà.

PIANO TERRENO - LOCALE DI SGOMBERO.

Al piano terreno, confinante con l'abitazione, è in essere un locale catastalmente identificato come "sgombero". Si accede tramite ampio passaggio con infisso a due battenti in legno e sovrastante apertura con protezioni eterogenee. Il vano è dotato anche di una finestra ricavata nella muratura a confine con l'area viabile privata.

La pavimentazione è in battuto di cemento per quanto è stato possibile accertare a causa della presenza di diversi materiali ingombranti che hanno ostacolato anche il rilievo dettagliato del perimetro interno.

Le pareti sono intonacate, il solaio è costituito da poutrelles con voltine - mattoni a vista.

Da questo locale si può accedere al piano sottostrada come innanzi già fatto emergere.

Le condizioni di manutenzione sono molto scarse.

PIANO PRIMO - FIENILI.

L'unità immobiliare pignorata comprende anche due distinti locali al piano primo catastalmente definiti come fienili.

L'accesso è consentito solo con l'utilizzo di una scala a pioli , o altra analoga, esterna da posizionare all'occorrenza.

Ogni fienile ha un'apertura conformante una porta con protezione che consente l'accesso interno. Questi ingressi sono ricavati nella muratura di facciata verso l'area libera - corte.

Il fienile sovrastante al locale di sgombero ha una parete verso l'area libera – corte in parte costituita da elementi forati "decorativi" con al centro un'apertura ad arco incorniciata da mattoni faccia a vista. Nell'apertura esiste un cancelletto in legno a protezione.

L'altro fienile, con superficie più ampia, ha l'apertura protetta da una porta in ferro lavorato scarsamente funzionante.

All'interno dei due vani sono collocati diversi materiali ingombranti accatastati in modo molto

disordinato e tale da ostacolare la possibilità di effettuare rilievi dettagliati sia planimetrici sia altimetrici.

Le altezze interne sono delimitate dalla struttura del tetto a due falde. La parte di tetto relativa al fienile meno esteso è a quota inferiore rispetto a quella del fienile di maggior dimensione. L'orditura primaria e secondaria così come il manto di copertura sono in vista.

Le tipologie interne, molto articolate, conformano le delimitazioni perimetrali dell'edificio. Il tutto si può considerare al rustico, in condizioni di manutenzione molto scarse con possibilità di utilizzo limitato senza un sostanziale intervento di riordino.

TETTO, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.

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

Restano comunque da verificare alcune infiltrazioni che danneggiano parte dell'edificio, onde evitare danni alle strutture, attivando azioni finalizzate alla protezione degli ambienti nel loro insieme.

L'orditura primaria e secondaria è in legno sostenuta dalle murature sottostanti. Il manto di copertura è costituito da coppi in cotto di tipologia tradizionale, per quanto è stato possibile verificare.

La parte di tetto sovrastante il fienile meno esteso manifesta condizioni di costruzione più recenti rispetto a quella dell'altro fienile. Questa superficie più recente evidenzia la posa di elementi protettivi sovrastanti i listelli in legno.

Gli sporti di gronda hanno degli elementi in legno tipo perlinatura in vista.

AREA LIBERA - CORTE.

L'area libera di proprietà esclusiva è costituita principalmente da verde spontaneo, non curato né gestito per una migliore fruibilità della superficie interessata.

Verso la facciata principale interna all'area esiste una pavimentazione in battuto di cemento conformante un marciapiede delimitato da semplice ringhiera e cancelletto d'ingresso.

La recinzione dell'area, dove esistente, in condizioni di manutenzione scarse, delimita la proprietà eseguita per quanto è stato possibile accertare in relazione agli impedimenti in essere.

Il sottoscritto ritiene che, a seguito di futuri interventi, possa essere individuato il perimetro della particella catastale di riferimento.

L'area antistante al fabbricato in parte delimitata da recinzione comprendente il cancello carraio e l'ingresso pedonale, per quanto è stato possibile accertare, in quanto ricca di vegetazione erbacea ed arborea e nell'ambito della quale è collocata un'auto fuori uso, è praticamente priva di manutenzione. Inoltre, comprende vari elementi ingombranti da rimuovere. Un riordino in genere si evidenzia fondamentale e opportuno per l'ottenimento di una superficie fruibile.

Una parte dell'area libera inclusa nella proprietà eseguita, esterna alla recinzione, conforma viabilità così come in essere.

PRECISAZIONE.

I requisiti igienico – sanitari delle abitazioni attualmente vigenti sono quelli dettati dal D.M. Sanità 5 luglio 1975, salve le leggi regionali e i regolamenti locali intervenuti in materia. La costruzione residenziale di cui trattasi è ante 2 settembre 1967 e, conseguentemente, anteriore al suddetto D.M. Sanità.

A richiesta del sottoscritto perito la geometra Federica Gazzetta, Tecnico Comunale, ha precisato che il Comune di Vignale Monferrato, a seguito delle ricerche effettuate, non dispone di Regolamenti Edilizi ante 1975. Conseguentemente, non avendo dettami specifici da rispettare si possono ritenere sufficienti le attuali condizioni di ordine igienico – sanitario così come presenti e specificatamente per quanto riguarda le altezze interne e i rapporti aereo illuminanti.

Giova altresì far emergere che, in caso di intervento di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico – sanitarie dell'immobile, sono possibili deroghe in base all'articolo 24 del D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.L. 69/2024, convertito dalla Legge 105/2024.

Nel corso della suddetta progettazione bisogna precisare in merito al requisito dell'adattabilità riguardante il superamento delle barriere architettoniche, così come previsto dal D.M. LL. 14/06/1989, n. 236, per quanto applicabile.

La documentazione fotografica (**Allegato “3”**) e gli Elaborati con note (**Allegato “2”**) ben illustrano le consistenze immobiliari eseguite.

Il sottoscritto, in relazione alla normativa vigente, a suo giudizio ritiene che la vendita di cui trattasi non sia soggetta ad IVA.

In risposta al punto 4).

La data di costruzione della consistenza immobiliare pignorata è anteriore al 2 settembre 1967.

In risposta al punto 5).

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignale Monferrato (AL) non sono stati reperiti Titoli Edilizi Abilitativi relativi al bene eseguito; in merito viene allegata alla presente la PEC a firma del Tecnico Comunale (**Allegato “8”**).

Le attuali tipologie dell'unità immobiliare in argomento, così come rilevate, non corrispondono fedelmente alla documentazione catastale disponibile.

Non sono stati reperiti Certificati di Conformità degli impianti né l'Attestato di Prestazione Energetica, così anche per quanto concerne la documentazione attestante l'Agibilità dell'edificio né altri documenti di ordine tecnico.

Bisogna sottolineare che diverse aperture non soddisfano i rapporti aeroilluminanti dei vari ambienti (cucina e camera 1 al piano terreno e camera 2 al piano primo), come evidenziato negli Elaborati inseriti nell'**Allegato “2”**. Conseguentemente, nel corso di un futuro progetto di sistemazione dovranno essere regolarizzate le carenze e le difformità, sia pure da considerare

di lieve entità. In questo caso dovranno essere precisate anche le esatte altezze interne ora in discordanza con quelle indicate a Catasto.

A giudizio del sottoscritto, relativamente alle DIFFORMITA' riscontrate RISPETTO ALLA SCHEDA CATASTALE AGLI ATTI e dopo aver conferito con il Tecnico del Comune di Vignale Monferrato, è possibile procedere ad una S.C.I.A. IN SANATORIA in riferimento al combinato disposto, per quanto applicabile, di cui all'articolo 36-bis e all'articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Conseguentemente alla suddetta S.C.I.A., si manifesta necessaria la predisposizione della pratica riguardante la SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' (art. 24 del DPR 380/2001 e s.m.i.) con le documentazioni richieste, inclusa la pratica catastale aggiornata corrispondente alle realtà.

Il tutto, come ovvio, sarà da progettare nel rigoroso rispetto delle norme vigenti in materia e con specifico riferimento a quelle di ordine urbanistico vigenti nel Comune di Vignale Monferrato.

Necessita altresì disporre della relazione statica e sismica, compresi i certificati di conformità degli impianti, in base alle occorrenze discendenti dalla pratica S.C.I.A. in Sanatoria e dalla Segnalazione Certificata di Agibilità.

Attualmente non è possibile un aggiornamento della pratica catastale in base a quanto innanzi fatto emergere. In merito si fa altresì riferimento alle esposizioni di cui al successivo punto 7). Per gli svolgimenti di cui sopra risultano certamente necessarie diverse spese, attualmente di non facile precisazione, ma presuntivamente stimabili dal sottoscritto così come in appresso esposte.

ELENCO INDICATIVO DELLE SPESE CONSIDERATE IN VIA PRESUNTIVA.

A) - Pratica tecnico – professionale S.C.I.A. sanatoria :	€.	2.500,00
B) - Diritti Comunali di segreteria – S.C.I.A. sanatoria :	€.	52,00
C) - Sanzione Comunale (presunta) lavori S.C.I.A. sanatoria e connesse :	€.	1.300,00
D) - Verifica preventiva di idoneità statica in relazione alle destinazioni d'uso degli ambienti :	€.	700,00
E) - Interventi di riordino in genere, con particolare riferimento all'ottenimento del necessario rapporto aeroilluminante degli ambienti interessati, la sistemazione dei relativi serramenti e, ove non possibile, la loro sostituzione, comunque il tutto da verificare in base alle finalità esecutive della proprietà compreso lo sgombero di materiali inutilizzabili, la pulizia degli ambienti e l'allontanamento di materiali di risulta :	€.	7.800,00
F) - Verifiche e adeguamenti degli scarichi esistenti, comprese le occorrenti opere fognarie per quanto necessita :	€.	3.900,00
G) - Lavori vari di manutenzione in genere, compresa la sistemazione delle facciate ed ogni altra occorrenza, inclusa verifica del tetto con rimozione delle carenze e delle eventuali infiltrazioni di acque meteoriche, dei canali di		

gronda, dei doccioni e relativi scarichi :	€.	6.100,00
H) - Verifica e riordino degli impianti in base alle occorrenze:	€.	3.200,00
I) - Ricerca e delimitazione dei confini sulla base della planimetria catastale con la sistemazione delle recinzioni, del cancello carraio /pedonale, compresi i riordini e tutte le necessarie integrazioni che emergeranno nel corso degli svolgimenti operativi :	€.	5.300,00
L) - Verifica impianti e conseguenti valutazioni , con particolare riferimento alla necessità o meno della realizzazione di un impianto di riscaldamento con fonti energetiche da valutare in relazione agli intenti esecutivi della proprietà :	€.	1.100,00
M) - Eventuale realizzazione di un normale impianto di riscaldamento occorrente per un'abitazione strutturata come quella in argomento :	€.	8.900,00
N) - Pratica contenimento della spesa energetica :	€.	1.800,00
O) - Certificazioni e relazioni varie, anche di ordine statico e riguardante l'inquinamento acustico, Attestato di Certificazione Energetica (APE), etc., il tutto per quanto occorrente :	€.	2.600,00
P) - Pratica catastale :	€.	1.400,00
Q) - Costi e opere per la sicurezza riguardante i lavori, compresa pratica tecnica – in base alle necessità :	€.	3.400,00
R) - Pratica tecnico – professionale riguardante la Segnalazione Certificata di Agibilità con la necessaria documentazione :	€.	<u>1.900,00</u>

Gli importi, ove richiesto dalle norme in vigore, sono comprensivi degli oneri fiscali, per quanto applicabili nelle aliquote di legge vigente.

SOMMA L' IMPORTO PRESUNTO STIMATO €. **51.952,00**

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

In risposta al punto 6).

Il bene pignorato non richiede il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi della normativa vigente, in quanto le consistenze immobiliari esulano da tale occorrenza.

In risposta al punto 7).

I dati specificati nell'atto di pignoramento con le relative risultanze catastali corrispondono ai documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Alessandria - servizi catastali, sezione Catasto Fabbricati.

La planimetria catastale, reperita presso la suddetta Agenzia, non rappresenta perfettamente le realtà della consistenza immobiliare emergente alla data del sopralluogo.

Considerato lo stato attuale e quanto evidenziato al punto 5) della presente Relazione, oltre alle difformità precisate e specificate nella documentazione grafica con disegni e note

comprese nell' **Allegato "2"**, non si ritiene possibile procedere ad alcun aggiornamento di ordine catastale dovendo approntare preliminarmente, a parere del sottoscritto, la pratica S.C.I.A. IN SANATORIA per la regolarizzazione tecnica ed urbanistica, quindi generare lo stato legittimo della consistenza immobiliare di cui trattasi, in riferimento, per quanto necessario, al combinato disposto di cui all'articolo 36-bis e all'articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare, a miglior specificazione, si segnala la difformità tra la scheda catastale depositata all'Agenzia delle Entrate e il rilievo effettuato, evidenziando :

- * l'assenza del tramezzo al piano terreno tra la cucina e la camera. Allo stato di fatto, infatti, risulta un ambiente unico, quindi è da precisare l'esatta destinazione d'uso, comunque considerata cucina a seguito del rilievo effettuato ;
- * la finestra nell'ambiente cucina posta sulla muratura verso la corte risulta modificata in altezza ;
- * sull'estratto planimetrico catastale la configurazione dell'edificio non rispetta per intero il perimetro rilevato ;
- * la cantina dovrà essere verificata con particolare riferimento agli accessi ;
- * le altezze riportate nella scheda catastale non corrispondono in parte a quelle rilevate.

Si specifica che alcuni locali non sono stati rilevati in modo analitico a causa dell'impossibilità e degli impedimenti per poter accedere in sicurezza.

Particolare difficoltà di entrata riguarda i due fienili al piano primo ai quali si è potuto accedere con l'ausilio di una precaria scala a pioli. Le possibilità di movimenti interni sono state ostacolate, in parte, dai vari materiali di ingombro presenti.

La documentazione fotografica allegata evidenzia le realtà presenti con le varie negatività.

Inoltre, nell' estratto planimetrico catastale, lo spigolo all'estremità del fabbricato verso la strada di accesso, così come indicato, in concreto ha forma geometrica tendente al circolare. Quindi, la suddetta rappresentazione grafica catastale non è conforme allo stato di fatto della costruzione.

Il tutto è precisato nell' **Allegato "2"** nel rilievo della consistenza immobiliare.

Pertanto, la realtà catastale potrà essere correttamente espressa con il relativo aggiornamento a seguito della pratica edilizia innanzi precisata.

In risposta al punto 8).

Dalla documentazione depositata presso l'Agenzia delle Entrate emerge che all'atto della notifica del pignoramento gli immobili risultano intestati a [REDACTED] per 1/1.

In risposta al punto 9).

Come riportato sul Certificato notarile recante data 02.04.2025 a firma del notaio Mario SCULCO in Soverato (CZ), nel ventennio antecedente al pignoramento si rileva la seguente vicenda traslativa :

" i diritti pari ad 1/2 di proprietà in separazione di beni, al signor [REDACTED], sopra meglio

generalizzato, sono pervenuti dal signor [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] con atto giudiziario di verbale di conciliazione traslativo emesso dal Tribunale, sede CASALE MONFERRATO (AL), in data 8 luglio 2009, repertorio n. 594, trascritto a CASALE MONFERRATO il 14 luglio 2009 formalità 3423 R.G. e 2356 R.P. ; “

“ i diritti pari ad 1/2 di proprietà, al signor [REDACTED] sopra meglio generalizzato, sono pervenuti dalla [REDACTED]

[REDACTED] con certificato di denunciata successione presentato all'Ufficio del Registro, sede GENOVA, in data 26 marzo 2009, repertorio n. 47/561/9, trascritto a CASALE MONFERRATO il 3 giugno 2009 formalità 2624 R.G. e 1818 R.P. - eredità devoluta in virtù di TESTAMENTO OLOGRAFO pubblicato il 4 settembre 2008 dal notaio RAINELLI Alberto, sede ORBASSANO (TO), repertorio n. 112043/27555, trascritto il 26 settembre 2008, formalità 5358 R.G. e 3637 R.P.; “

“ i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno dei terreni (con l'usufrutto legale a favore della [REDACTED]
[REDACTED], ai signori [REDACTED]
FERRARIS Felice, sopra meglio generalizzati, sono pervenuti dal [REDACTED]

[REDACTED] con certificato di denunciata successione presentato all'Ufficio del Registro, sede CASALE MONFERRATO (AL), in data 12 gennaio 1976, den. n. 22 vol. n. 22, trascritto a CASALE MONFERRATO il 19 gennaio 1976 formalità 267 R.G. e 221 R.P. – eredità devoluta in virtù di LEGGE; “

“ i diritti pari ad 1/1 di proprietà (di due porzioni di terreno distinte con le particelle 207 e 208 del foglio 1), al [REDACTED] sopra meglio generalizzato, sono pervenuti dai [REDACTED] con atto notarile di divisione ricevuto dal notaio LAVAGNO Vincenzo, in data 12 giugno 1939, registrato a CASALE MONFERRATO il 1° luglio 1939 al n. 1, trascritto a CASALE MONFERRATO il 25 luglio 1939 formalità 2775 R.G. e 2338 R.P.; “

“ i diritti pari ad 1/1 di proprietà (de! fabbricato rurale distinto con la particella 206 del foglio 1), al [REDACTED] sopra meglio generalizzato, sono pervenuti per acquisto dal [REDACTED] con atto notarile di compravendita ricevuto dal notaio LAVAGNO Vincenzo, in data 11 novembre 1941, registrato a VIGNALE il 26 novembre 1941 al n. 148, trascritto a CASALE MONFERRATO il 20 dicembre 1941 formalità 4787 IR.G. e 4308 R.P.”

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

“ verbale di pignoramento immobili trascritto a CASALE MONFERRATO il 13 marzo 2025 ai numeri 1215 R.G. e 974 R.P., a favore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] e contro il signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] notificato dall'UNEP Corte d'Appello, sede TORINO, il 24 febbraio 2025, repertorio 4594”.

In risposta al punto 10).

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

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

Il sottoscritto ha preso in considerazione alcuni dati ricavati verbalmente, per quanto gli è stato possibile, desumendo valori di probabile correlazione ad altre consistenze immobiliari, e ha posto particolare attenzione a quanto espresso riguardante il valore di mercato degli immobili con tipologia “abitazioni civili” e con stato di conservazione normale dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari sul sito dell'Agenzia delle Entrate, comunque riducendo tale valore in considerazione della realtà immobiliare di cui trattasi, come si preciserà più avanti.

Il tutto è stato valutato discrezionalmente, tenendo conto delle concretezze costruttive con la relativa area disponibile e quant'altro in essere.

Gli elementi tecnico - economici considerati sono i seguenti :

- localizzazione in genere, con particolare riferimento al nucleo urbanistico cui appartiene ;
- posizione nell'ambito di un ristretto tessuto edificato ;
- zona in cui è ubicata la proprietà immobiliare;
- epoca presunta di costruzione ;
- tipologia edilizia;
- destinazione d'uso;
- area libera - corte esclusiva ;
- consistenza relativa alla superficie utile e alla volumetria totale ;
- superficie commerciale lorda (diversa da quella urbanistica) ;
- valori attuali di mercato constatati per quanto è stato possibile ;
- stato di conservazione della consistenza immobiliare e dell'area disponibile ;
- urbanizzazioni esistenti ;
- accessi in essere, con particolare riferimento a quello carraio e pedonale ;
- destinazione urbanistica , vincoli ambientali e paesaggistici in genere ;
- scheda di censimento Unesco ;
- oltre ad alcuni parametri peculiari quali:
 - * caratteristiche costruttive;
 - * grado di finitura e manutenzione;
 - * razionalità degli ambienti;
 - * impianti esistenti;
 - * allacciamento alle urbanizzazioni;
 - * scarichi idrici e fognari;
 - * riordino dell'area libera ,
 - * attuazione di alcune sistemazioni, miglioramenti e manutenzioni in genere ;

- * necessità di adeguamenti vari con l'approntamento della Pratica S.C.I.A. IN SANATORIA per regolarizzare la consistenza immobiliare in base alle occorrenze ;
- * aggiornamenti di ordine catastale conseguenti al suddetto Titolo Edilizio Abilitativo ;
- * predisposizione della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 del D.P.R. 6.06.2001, N. 380 e s.m.i.), per quanto indispensabile in relazione alle opere oggetto della suddetta SCIA unitamente alla verifica della destinazione d'uso da attribuire agli ambienti interessati;
- * la predisposizione dell'occorrente documentazione richiesta dalle pratiche da approntare;
- * quant'altro indispensabile per rendere lo stato legittimo della consistenza immobiliare di cui trattasi.

Nel caso specifico si è tenuto anche conto dell'ubicazione, della viabilità, comprese le aree di sosta, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del "più probabile valore di mercato" ed anche di tutte le situazioni e condizioni esposte nella presente Relazione, unitamente a quelle di natura fiscale. Inoltre, ha tenuto conto dell'effetto stagnazione del mercato immobiliare ancora manifesto e dei costi per eventuali finanziamenti bancari, unitamente ad un certo abbattimento del valore anche in considerazione dell'anno di costruzione della consistenza immobiliare eseguita. Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e dopo aver tenuto conto di tutti i parametri sopra richiamati, unitamente all'andamento delle compravendite nell'ambito della zona in cui ricade l'edificio, considerandola estesa a tutto il territorio comunale , **il sottoscritto ha determinato, a suo giudizio, un "valore unitario" di stima, al metro quadrato di € 540,00 come se il tutto fosse completato e fruibile nel suo insieme**, da moltiplicare per la superficie commerciale totale della proprietà immobiliare, Foglio 1, Particella 372, Sub. 1, **applicando "coefficienti correttivi"** ad alcune superfici, il tutto così come in appresso esposto.

Superficie Lorda - Commerciale.

Le superfici di seguito indicate discendono dai rilievi effettuati, per quanto è stato possibile, a causa degli ostacoli presenti negli ambienti interessati, con le relative esposizioni descrittive e grafiche rappresentate negli Elaborati che accompagnano la presente (**Allegato "2"**).

Foglio 1 Particella 327 - sub. 1.

PIANO SOTTOSTRADA :

* Cantine mq. 38,00 x 0,20 (coeff. corr. appl.) = mq. 7,60

PIANO TERRENO :

* Abitazione mq. 90,00 x 1,00 (coeff. corr. non appl.) = mq. 90,00

* Locale di sgombero mq. 28,50 x 0,25 (coeff. corr. appl.) = mq. 7,13

* Area libera - Corte mq. 193,00

superficie coperta unità immobiliare mq. 120,00

calcolo :

mq. (193,00 - 120,00) = mq. 73,00

mq. 120,00 x 0,10 (coeff. corr. appl.) = mq. 12,00

mq. 73,00 x 0,02 (coeff. corr. appl.) = mq. 1,46

mq. (12,00 + 1,46) = mq. 13,46

PIANO PRIMO :

* Abitazione mq. 41,00 x 1,00 (coeff. corr. non appl.) = mq. 41,00

* Fienili mq. 68,00 x 0,30 (coeff. corr. appl.) = mq. 20,40

Superficie totale commerciale calcolata mq. 179,59

DAI CONTEGGI E' ESCLUSA L'AREA VIABILE DI PROPRIETA' indicata nel rilievo della consistenza immobiliare **Allegato "2"**.

Foglio 1 Particella 327 - sub. 1.

* Superficie totale commerciale : mq. 179,59

€. 540,00 - Valore a mq. considerato per l'intero immobile pignorato.

Riferimento alla Precisazione che segue.

mq. 179,59 x €. 540,00 = € **96.978,60**

Il sottoscritto, in riferimento alle specificazioni ed ai calcoli innanzi esposti, **ritiene che il "VALORE INTRINSECO" costituente il più probabile VALORE DI MERCATO ATTUALE da attribuire alla proprietà eseguita, ribadendo come se il tutto fosse completato e fruibile nel suo insieme , sia :**

"A CORPO", di €. 96.978,60

(diconsi euro novantaseimilanovecentosettantotto virgola sessanta centesimi)

Precisazione.

In relazione alle innanzi superfici esposte e al valore intrinseco attribuito, bisogna precisare che le cantine al piano sottostrada e i due fienili al piano primo attualmente non si possono considerare utilizzabili in modo razionale, dovendo procedere a notevoli interventi di riordino, come innanzi già descritti, tali da generare consistenze immobiliari adeguate.

Anche la restante volumetria residenziale, nel suo insieme, necessita di diverse sistemazioni e miglioramenti per renderla utilizzabile come abitazione.

Tuttavia il valore intrinseco a metro quadro attribuito alle superfici calcolate non è stato ridotto considerando le occorrenti spese così come computate al punto 5) della presente che vengono dedotte dal valore globale dell'insieme immobiliare eseguito.

La scelta di stima adottata si ritiene aderente allo stato di fatto attuale e a quanto potrà essere realizzato per rendere fruibile l'insieme immobiliare, in ogni caso il tutto in base a futuri interventi conseguenti agli intenti esecutivi della proprietà interessata.

In correlazione a quanto innanzi esposto, dovendo attivare diversi interventi, così come indicati

nella presente Relazione, ne consegue la diminuzione del valore globale a seguito della deduzione delle spese evidenziate, considerate necessarie e fondamentali per rendere l'edificio attuale nelle migliori condizioni intrinseche all'uso residenziale.

Il tutto a giudizio del sottoscritto.

AL VALORE GLOBALE sopra indicato, ribadendo quanto innanzi esposto, dovranno essere dedotte le spese considerate al punto 5) della presente Relazione.

ELENCO INDICATIVO DELLE SPESE CONSIDERATE IN VIA PRESUNTIVA.

A) - Pratica tecnico – professionale S.C.I.A. sanatoria :	€.	2.500,00
B) - Diritti Comunali di segreteria – S.C.I.A. sanatoria :	€.	52,00
C) - Sanzione Comunale (presunta) lavori S.C.I.A. sanatoria e connesse :	€.	1.300,00
D) - Verifica preventiva di idoneità statica in relazione alle destinazioni d'uso degli ambienti :	€.	700,00
E) - Interventi di riordino in genere, con particolare riferimento all'ottenimento del necessario rapporto aeroilluminante degli ambienti interessati, la sistemazione dei relativi serramenti e, ove non possibile, la loro sostituzione, comunque il tutto da verificare in base alle finalità esecutive della proprietà compreso lo sgombero di materiali inutilizzabili, la pulizia degli ambienti e l'allontanamento di materiali di risulta :	€.	7.800,00
F) - Verifiche e adeguamenti degli scarichi esistenti comprese le occorrenti opere fognarie per quanto necessita :	€.	3.900,00
G) - Lavori vari di manutenzione in genere, compresa la sistemazione delle facciate ed ogni altra occorrenza, inclusa verifica del tetto con rimozione delle carenze e delle eventuali infiltrazioni di acque meteoriche, dei canali di gronda, dei doccioni e relativi scarichi :	€.	6.100,00
H) - Verifica e riordino degli impianti in base alle occorrenze:	€.	3.200,00
I) - Ricerca e delimitazione dei confini sulla base della planimetria catastale con la sistemazione delle recinzioni, del cancello carraio /pedonale, compresi i riordini e tutte le necessarie integrazioni che emergeranno nel corso degli svolgimenti operativi :	€.	5.300,00
L) - Verifica impianti e conseguenti valutazioni , con particolare riferimento alla necessità o meno della realizzazione di un impianto di riscaldamento con fonti energetiche da valutare in relazione agli intenti esecutivi della proprietà :	€.	1.100,00
M) - Eventuale realizzazione di un normale impianto di riscaldamento occorrente per un'abitazione strutturata come quella in argomento :	€.	8.900,00
N) - Pratica contenimento della spesa energetica :	€.	1.800,00

O) - Certificazioni e relazioni varie, anche di ordine statico e riguardante l'inquinamento acustico, Attestato di Certificazione Energetica (APE), etc., il tutto per quanto occorrente :	€.	2.600,00
P) - Pratica catastale :	€.	1.400,00
Q) - Costi e opere per la sicurezza riguardante i lavori, compresa pratica tecnica – in base alle necessità :	€.	3.400,00
R) - Pratica tecnico – professionale riguardante la Segnalazione Certificata di Agibilità con la necessaria documentazione :	€.	<u>1.900,00</u>

Gli importi, ove richiesto dalle norme in vigore, sono comprensivi degli oneri fiscali, per quanto applicabili nelle aliquote di legge vigente.

SOMMA L' IMPORTO PRESUNTO STIMATO €. 51.952,00

VALORE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE CON DEDUZIONE DELLE SPESE sopra indicate : 96.978,60 - 51.952,00 = € 45.026,60

VALORE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE IN ARGOMENTO :

arrotondato ad €. 45.000,00 (diconsi euro quarantacinquemila virgola zero zero).

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

Il possesso delle unità immobiliari in oggetto è attualmente in capo al signor [REDACTED].

Lo stato d'uso e di manutenzione è da considerarsi insufficiente.

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

Si evidenzia che le occorrenze riguardanti la sanatoria tecnica, urbanistica e catastale è differita con le relative spese ipotizzate, così come espresse nel precedente punto 5).

In risposta al punto 11).

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

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

In risposta al punto 12).

La consistenza immobiliare oggetto di esecuzione alla data del sopralluogo, avvenuto il 21.08.2025 alla presenza del Custode, risultava abitata dal un nucleo familiare composto da due persone.

Non è stato reperito alcun Contratto di affitto o locazione.

Gli immobili, per quanto è stato possibile accertare, non sono gravati da censo, livello o Uso Civico.

I vincoli presenti sulla consistenza immobiliare sono quelli risultanti dal Piano Regolatore Generale Comunale - “zona agricola – nuclei di interesse paesaggistico ambientale – perimetrazione della Buffer zone” normato dall’Art. 6 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE e dalla scheda di censimento Unesco.

In risposta al punto 13).

Dalle ricerche effettuate non sono emerse procedure espropriative per pubblica utilità sul bene pignorato.

In risposta al punto 14).

La planimetria dell’ immobile (scheda catastale **Allegato “1”** – rilievo **Allegato “2”**) e la documentazione fotografica (**Allegato “3”**) sono allegate alla presente Relazione.

In risposta al punto 15).

La descrizione dell’immobile stimato finalizzata alla pubblicazione degli avvisi di vendita, è allegata alla presente Relazione (**Allegato “4”**).

In risposta al punto 16).

La versione di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008) è allegata alla presente Relazione (**Allegato “5”**).

In risposta al punto 17).

Il bene pignorato non è riconducibile ad “immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata”.

* * * * *

Tanto doveva riferire il sottoscritto, affermando essere la sua enunciazione corrispondente alle proprie vedute e conoscenze tecnico - professionali, in considerazione di quanto riscontrato ed anche per quanto ha potuto accertare e valutare.

* * * * *

La presente Relazione, composta da numero ventisei pagine, oltre al frontespizio, comprende la seguente documentazione :

- * **Allegato “1”** - DOCUMENTAZIONE CATASTALE – DOCUMENTI ALLA DATA DELL’ATTO DI PIGNORAMENTO.

- * **Allegato “2”** - ESTRATTO PLANIMETRICO CATASTALE.
DOCUMENTAZIONE P.R.G.C..
RILIEVO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE.
SCHEDA CATASTALE CON LE DIFFORMITA’ RISCONTRATE.
- * **Allegato “3”** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
- * **Allegato “4”** - DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE FINALIZZATA ALLA PUBBLICAZIONE DEL BANDO DI VENDITA IMMOBILIARE.
- * **Allegato “5”** - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI.
- * **Allegato “6”** - CHEK LIST PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 II CO. C.P.C.
- * **Allegato “7”** - IDENTIFICATIVI CATASTALI.
- * **Allegato “8”** - DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI VIGNALE MONFERRATO (AL), UFFICIO TECNICO E UFFICIO ANAGRAFE.
VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL CUSTODE.

Le copie degli allegati accompagnano la stessa Relazione.

Vengono ritrasmessi gli Allegati “4” e “5” in base alle modifiche apportate.

* * * * *

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

Vercelli, lì 15 ottobre 2025.

Aggiornamento in data 19.12.2025

IL C.T.U.

BIANCO dott. GIOVANNI
- architetto -

