

- GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI -

- Ufficio in Via Corte d'Appello N.6 -
- Casale Monferrato -
- Telefono 0142-591872 -
- Fax 0142-591871 -
- Mail : geometradepiccoli@gmail.com -
- C.F. DPC NDR 73B13 B885D -
- P.IVA 01655790069 -

RELAZIONE PERITALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE 19 - 2023

TRIBUNALE DI VERCELLI

DOT.SSA ANNALISA FANINI

**XXX
CONTRO
YYY**

UBICAZIONE

SAN GIORGIO MONFERRATO

STRADA PASIGLIANO N. 4

DATA

22 AGOSTO 2023

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. 19-2023
Tipo di procedimento	Processo di Esecuzione
Parte esecutata NON costituita	XXX
Parte creditore precedente	YYY elezione del domicilio presso Avv. Andrea Zavanone avvandreazavanone@pec.giuffre.it
Custode Giudiziario	Avv. Alessandra Rinetti alessandra.rinetti@pec.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>	9
5 <i>Regolarità edilizia</i>	9
6 <i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	11
7 <i>Aggiornamento catastale</i>	11
8 <i>Intestazione all'atto della notifica del pignoramento</i>	13
9 <i>Formalità e diritti</i>	13
10 <i>Valore del bene</i>	14
11 <i>Lottizzazione</i>	18
12 <i>Stato di occupazione e oneri - Congruità della locazione</i>	18
13 <i>Procedure espropriative</i>	19
14 <i>Planimetria e documentazione fotografica</i>	19
15 <i>Descrizione succinta</i>	19
16 <i>Perizia criptata</i>	19
17 <i>Check list e foglio riassuntivo dati catastali</i>	19
Allegati	
A <i>Verbale di Giuramento</i>	
B <i>Check list</i>	
C <i>Certificati anagrafici</i>	
D <i>Pianta unità esegutate</i>	
E <i>Documentazione Edilizia</i>	
F <i>Estratto di Mappa, Elenco Subalterni, Elaborato Planimetrico Visure catastali e Planimetrie originari</i>	
G <i>Estratto di Mappa, Elenco Subalterni, Elaborato Planimetrico Visure catastali e Planimetrie aggiornati</i>	
H <i>Documentazione ipotecaria e Titoli</i>	
I <i>Documentazione in merito a contratti di locazione e simili e Documentazione mezzo abbandonato</i>	
J <i>Documentazione fotografica</i>	
K <i>Descrizione succinta</i>	
L <i>Perizia criptata</i>	
Y <i>Foglio riassuntivo dati catastali</i>	

Premessa

Il sottoscritto **Geometra Andrea De Piccoli**, nato a Casale Monferrato il 13-2-1973, c.f. DPCNDR73B13B885D con studio in Casale Monferrato, Via Corte d'Appello n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Casale Monferrato e Circondario al n. 605 con verbale di giuramento del 27-4-2023 in via telematica viene nominato come E.d.G. nell'esecuzione 19-2023 del Tribunale di Vercelli, il quale presta giuramento di rito e riceve l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Allegato A.

premessato che:

- ha provveduto ad un primo sopralluogo il 16-5-2023 in accordo con la custode Avv. Alessandra Rinetti, sopralluogo il cui verbale è già agli atti;
- ha provveduto successivamente al rilievo degli immobili;
- ha effettuato le verifiche, richieste e controlli presso i competenti uffici;

tutto ciò premesso

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

Verifiche preliminari

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

A. se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;

B. nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data

antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

C. nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;

D. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

E. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

F. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;

G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) di cui al successivo elenco) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

H. laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al G.E.;

I. alleggi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, co. 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode

In riferimento all'art. 567 del c.p.c. comma 2 il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile, la quale risulta completa anche secondo la check lista di cui all'Allegato B; è stata comunque reperita la documentazione catastale aggiornata unita gli allegati di seguito citati mentre nel compendio non sono presenti terreni per cui non sono stati richiesti certificati di destinazione urbanistica.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo efficace dal 10-9-1993, trascritto il 7-10-1993, antecedente almeno venti anni la data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 14-2-2023.

Il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, i quali dati comunque sono inseriti nella certificazione. Il creditore non ha depositato i certificati anagrafici in quanto trattasi di esecutato persona giuridica; si uniscono all'Allegato C comunque la visura camerale e i certificati di residenza attuale e storico del legale rappresentante della società, Bernardinello Roberto.

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 gli immobili oggetto della procedura erano identificati fino al 31 luglio/20 agosto 2023 come segue:

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</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>
			<i>Mappale/Particella</i>								
Fabbricati	San Giorgio Monferrato	6	245	5	-	A/2	3	5,5 vani	482,89	Strada Pasigliano n. 8 Piano 1	XXX
Fabbricati	San Giorgio Monferrato	6	245	6	-	A/10	U	5,0 vani	942,53	Strada Pasigliano n. 4 Piano T	XXX
Fabbricati	San Giorgio Monferrato	6	245	7	-	A/10	U	3,5 vani	659,77	Strada Pasigliano n. 4 Piano T	XXX
Fabbricati	San Giorgio Monferrato	6	245	8	-	C/2	U	227 mq	351,71	Strada Pasigliano n. 4 Piano T	XXX

In seguito al sopralluogo si è provveduto all'aggiornamento catastale per cui complessivamente dal 21-8-2023 gli immobili sono così definiti:

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</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>
			<i>Mappale/Particella</i>								
Fabbricati	San Giorgio Monferrato	6	245	6	-	A/10	U	6,0 vani	1131,04	Strada Pasigliano n. 4 Piano T	XXX
Fabbricati	San Giorgio Monferrato	6	245	8	-	C/2	U	227 mq	351,71	Strada Pasigliano n. 4 Piano T	XXX
Fabbricati	San Giorgio Monferrato	6	245	12	-	A/2	3	10,5 vani	921,88	Strada Pasigliano n. 4 Piano T-1-2	XXX
Fabbricati	San Giorgio Monferrato	6	245	13	-	C/7	U	4 mq	3,10	Strada Pasigliano n. 4 Piano T	XXX

Dopo il sopracitato aggiornamento catastale i beni così identificati corrispondono totalmente ed esattamente ai beni oggetto di pignoramento di cui alla:

- Nota del 14-2-2023, reg. gen. 771, reg. part. 651 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 8-2-2023, Rep. 239/2023.

Confini:

Lotto unico:

- nord-est: Strada Pasigliano

- sud-est, sud-ovest e nord-ovest: attività agricola sui mappali al foglio 6, n. 153, 276, 147 e 150.

Non si provvede ad una lottizzazione per la vendita per la stretta pertinenzialità delle unità eseguite.

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 effettuati si provvede alla descrizione dell'immobile in preciso raffronto con la Tavola grafica all'Allegato D:

Comune	San Giorgio Monferrato
Località e numero civico:	Strada Pasigliano n. 4
Scala ed Interno:	-
Piano:	Terreno – Primo - Secondo
Caratteristiche esterne e strutturali:	Fabbricato posto in cortile esclusivo presso la piccola zona industriale comunale, in adiacenza però su tre lati ad attività agricola. Struttura portante verticale in cls armato, solai interni presumibilmente in laterocemento pavimentati, intonacati e tinteggiati inferiormente, serramenti esterni in metallo e legno e/o vetri, tetto in cls/laterocemento e laterizi; da segnalare: <ul style="list-style-type: none">- alla scala di accesso al piano primo della parte abitativa sono stati asportati i rivestimenti;- il locale magazzino è privo di vetri alle aperture;- i locali uffici presentano alla copertura delle infiltrazioni stante il forte degrado della controsoffittatura interna.

La parte di fabbricato composta dal solo piano terreno presenta un manto di copertura in lastre di materiale che potrebbe contenere amianto e di cui si ritiene necessaria una analisi, quale unico metodo certo di verifica in merito. Il tecnico redattore all'interno della AE 1061/1999 cita espressamente sulle tavole grafiche "lastre ondulate in Eternit" (tipico materiale contenente amianto).

Le condizioni generali dell'intero corpo sono appena sufficienti per l'uso, con la necessità di manutenzione ordinaria all'abitazione e straordinaria alla restante parte con ripristino degli impianti tecnologici.

Il fabbricato gode di area scoperta in proprietà esclusiva ad uso cortile.

Caratteristiche interne:

Alle unità si accede direttamente da corte interna.

Pavimentazione prevalente in ceramica o similari, finitura delle pareti ad intonaco tinteggiato con porzioni di rivestimento in piastrelle in ceramica in bagni e cucina, portoncino principale in legno di tipo blindato per l'abitazione ed in metallo per la parte commerciale, impianto elettrico fatiscente e in alcuni casi privo dei frutti, impianto di climatizzazione invernale fatiscente; le condizioni di intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiatura sono buone e/o ordinarie.

Superficie calpestabile

742,92 mq

Pertinenze:

Cortile esclusivo mq 907

Millesimi di parti comuni:

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

Caratteristiche della zona

Il complesso si trova alla periferia nord del comune di San Giorgio Monferrato, in piccola zona industriale dove ben poche attività sono rimaste attive.

Il comune gode di bassa vitalità in quanto classico borgo arroccato su vertice collinare la cui viabilità principale attraversa le attività commerciali ed industriali a fondo valle (località Chiabotto e zona Pozzo Sant'Evasio in comune di Casale Monferrato).

Il comune è dotato di tutti i servizi principali è comunque raggiungibile con qualsiasi mezzo, anche con breve tragitto a piedi.

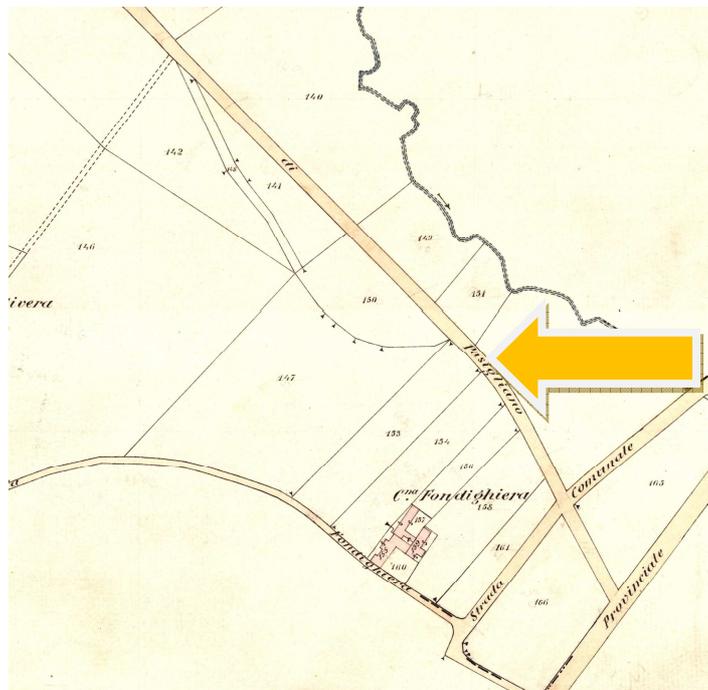
Il comune di Casale Monferrato è comunque posto a pochi chilometri dai beni.

I beni sono posti in piccola zona commerciale/industriale dove non si esclude la possibilità di attività rumorose e/o industriali inquinanti.

Attestato di Prestazione Energetica	Effettuati i necessari controlli in data della presente presso il SIPEE le unità non sono dotate di A.P.E.
Casistica di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972	Le unità oggetto di procedura sono a carattere abitativo e commerciale-direzionale; il cedente è persona giuridica per cui l'atto potrebbe rientrate in ambito IVA qualora si opti in sede di trasferimento. La fine lavori non è determinabile e comunque è anteriore agli ultimi 5 anni.

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;

Le unità non erano state edificate al tempo della redazione del foglio originale di impianto catastale (redatto verso l'inizio del secolo scorso).



Si presume una costruzione posteriore al 1969 (vedasi quesito 5).

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

5) L'EdG provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi

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

Effettuati gli opportuni controlli presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di San Giorgio Monferrato:

- Non sono stati reperiti i seguenti titoli come da dichiarazione del S.U.E. unita all'Allegato E:
 - o C.E. n. 110 del 13-11-1969;
 - o C.E. in Variante n. 6 del 8-4-1974,
- Sono unite invece all'Allegato E i seguenti titoli:
 - o A.E. n. 1007 del 9-1-1998 in variante con autorizzazione all'usabilità parziale e limitata al piano terreno uso ufficio ora facente parte dell'abitazione;
 - o A.E. n. 1061 del 4-6-1999;
 - o D.I.A. n. 2 del 20-3-2008.

Ai fini dell'art. 36 del DPR 380-2001 e s.m.i., dal confronto con lo stato esistente collegato ai titoli edilizi e lo stato attuale dei luoghi (Allegato D) si evidenziano le seguenti difformità:

A- Limitatamente alla porzione di fabbricato abitativa ora sub. 12:

- Lieve modifica della distribuzione degli spazi interni mediante costruzione/demolizione di pareti interne; il locale cucina al piano terreno non possiede il rispetto della superficie minima di aerilluminazione dato dalle aperture esterne che deve essere superiore a 1/8 della superficie del locale ai sensi del D.M. Sanità del 5-7-1975; infatti la superficie del locale è di mq 27.70 mentre la superficie finestrata è di mq 3.44 in difetto a quella minima di mq 3.46; tale situazione si è generata per la mancata realizzazione dell'anti-wc prevista dal progetto, locale obbligatorio per la regolarità sanitaria;
- cambio di destinazione d'uso di alcuni locali (essenzialmente dismissione dell'unità al piano terra dalla destinazione di ufficio);

B- Per la parte commerciale-direzionale (magazzino e uffici al piano terreno)

- questa parte è priva di tavola grafiche probanti nei titoli indicati;
- è possibile che la rappresentazione assentita sia contenuta nei titoli non ritrovati presso il S.U.E.;

- in ogni caso l'unità ora censita al sub. 13 non ha titolo edificatorio e deve essere demolita per altezza inferiore al minimo consentito.

Per il punto A è possibile sanare la situazione edilizia mentre non è identificabile una sanatoria per il punto B.

Resta pertanto molto aleatorio determinare un costo di sanatoria/e edilizia/e restando fortemente vincolato anche dal fatto che i cespiti rientrano nella fascia di rispetto di depuratore.

Al momento non sono state depositate istanze di condono edilizio.

Ai fini dell'art. 36 del DPR 380-2001 e s.m.i., non è possibile un confronto tra lo stato progettuale all'interno di un titolo e lo stato attuale dei luoghi (Allegato D), anche per quanto esposto al quesito 4.

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

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 colpisce terreni per cui non si allega Certificato di Destinazione Urbanistica ed il lotto edificato su cui insistono i beni eseguiti è di superficie inferiore a 5.000 mq (vedasi Allegato n. F).

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;

Gli immobili oggetto della procedura erano identificati fino al 31 luglio/20 agosto 2023 come segue (Allegato F):

<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	San Giorgio Monferrato	6	245	5	-	A/2	3	5,5 vani	482,89		Strada Pasigliano n. 8 Piano 1	XXX
Fabbricati	San Giorgio Monferrato	6	245	6	-	A/10	U	5,0 vani	942,53		Strada Pasigliano n. 4 Piano T	XXX
Fabbricati	San Giorgio Monferrato	6	245	7	-	A/10	U	3,5 vani	659,77		Strada Pasigliano n. 4 Piano T	XXX
Fabbricati	San Giorgio Monferrato	6	245	8	-	C/2	U	227 mq	351,71		Strada Pasigliano n. 4 Piano T	XXX

In seguito al sopralluogo si è provveduto all'aggiornamento catastale per cui complessivamente dal 21-8-2023 gli immobili sono così definiti (Allegato G):

<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	San Giorgio Monferrato	6	245	6	-	A/10	U	6,0 vani	1131,04		Strada Pasigliano n. 4 Piano T	XXX
Fabbricati	San Giorgio Monferrato	6	245	8	-	C/2	U	227 mq	351,71		Strada Pasigliano n. 4 Piano T	XXX
Fabbricati	San Giorgio Monferrato	6	245	12	-	A/2	3	10,5 vani	921,88		Strada Pasigliano n. 4 Piano T-1-2	XXX
Fabbricati	San Giorgio Monferrato	6	245	13	-	C/7	U	4 mq	3,10		Strada Pasigliano n. 4 Piano T	XXX

I beni così identificati corrispondono totalmente ed esattamente ai beni oggetto di pignoramento di cui:

- Nota del 14-2-2023, reg. gen. 771, reg. part. 651 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 8-2-2023, Rep. 239/2023.

Per le parti comuni esse sono censite come segue:

<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	San Giorgio Monferrato	6	245	14	-	-	-	-	-	-	Bene comune non censibile

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 eseguita 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 pignoramento (19-1-2023), l'esecutato risultava proprietario di tutti i beni in oggetto per intero e in forza di atto Notaio Gabriele Guerrera del 10-9-1993 (unito integralmente all'Allegato pertinente alla storia ipotecaria).

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 H):

<i>Numero</i>	<i>Data della Nota</i>	<i>N. Registro Generale</i>	<i>N. Registro Particolare</i>	<i>Tipologia atto</i>	<i>Notaio o Tribunale o De cuius</i>	<i>Sede</i>	<i>Data atto o data di morte</i>	<i>Repertorio / Raccolta</i>	<i>Note</i>
1	7-10-1993	4351	3399	Atto pubblico	Notaio Gabriele Guerrera	Casale Monferrato	10-9-1993	93379	Acquisto dell'esecutato dell'intero compendio
2	21-4-2017	1817	201	Atto pubblico	Notaio Milano Roberto	Casale Monferrato	20-4-2017	100170 /12459	Ipoteca volontaria relativa all'intero compendio – Euro 213.199,98
3	14-2-2023	771	651	Atto Esecutivo o Cautelare	Tribunale	Vercelli	8-2-2023	239/2023	-

In merito alla sussistenza di oneri, pesi e vincoli, non ve ne sono evidenziati, se non la comunione sulle parti comuni già evidenziate in altri quesiti.

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

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

Le formalità 2 e 3 saranno cancellate; tutte le altre formalità derivanti da atti escluse ipoteche sono opponibili all'acquirente.

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 1-1-2021 all'attualità;
- Offerte di mercato all'agosto 2023;

Analisi del mercato di cessione ed offerta degli immobili

Il mercato di San Giorgio Monferrato è ordinario e si sono potute valutare n. 2 compravendite nella borgata presso il cespite (di tipo sia residenziale che commerciale-produttiva), per 2 immobili della tipologia simile alla nostra in parola.

In merito alle offerte di mercato, in zona periferica al centro urbano e limitatamente alla sfera residenziale è stata rintracciata una offerta per immobile molto simile per conformità e superficie.

Le compravendite e le offerte immobiliari nell'ambito della zona del comune rintracciate sono state per cui riassunte nella seguente tabella:

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Superficie	Prezzo di Vendita €/mq
1-Compravendita	Settembre 2022	Residenziale	207	405
		Commerciale-Produttivo	221	172
2-Compravendita	Giugno 2023	Commerciale-Produttivo	734	102
3-Offerta di Mercato	Agosto 2023	Residenziale	294	714

Calcolo superficie utile:

Il compendio è formato dai seguenti locali:

Definizione	Superficie - mq
Tettoia aperta	4,40
CT comune	5,97
WC	4,53
Anti wc	3,93
Ufficio 1	19,09
Ufficio 2	52,30
Ufficio 3	37,36
Ufficio 4	18,44
Ufficio 5	18,76
Porticato	29,30
Magazzino	224,79
Cucina	27,70
Wc	6,13
Wc	4,79
Soggiorno	47,53
Balcone	22,68
Camera 1	17,33
Bagno	8,06
Camera 2	14,67
Ripostiglio	2,08
Corridoio	9,19
Camera 3	12,77
Camera 4	24,74
Locale armadi	3,18
Balcone	16,88
Sottotetto 1	47,35
Sottotetto 2	58,97
Totale	742,92

Calcolo superficie commerciale:

Il compendio è formato dalle seguenti superfici omogenee:

1: la tettoia al sub. 13 è stata ricompresa nelle pertinenze scoperte in quando da demolirsi

Tabella consistenze virtualizzata						
Livello di piano	Destinazione d'uso/utilizzo	Superficie lorda mq	Criteri di ragguaglio		coefficiente di virtualizzazione (%)	Superficie virtualizzata netta mq
			Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia			
			Caratteristiche della destinazione/tipologia	Fonte		
Lotto Unico						
Terreno Primo Secondo	Locali ordinari	650	Destinazione d'uso principale	D.P.R. 138-1998	1,00	650
Terreno	Sottotetto	119	Accessori indiretti comunicanti	D.P.R. 138-1998	0,50	60
Primo	Balconi	43	Balconi e terrazze comunicanti	D.P.R. 138-1998	0,30/0,10	9
Terreno	Porticato	30	Accessori indiretti non comunicanti	D.P.R. 138-1998	0,25	8
Terreno	Corte e CT	919	Pertinenze (1)	D.P.R. 138-1998	0,10/0,02	37

Totale	Globale Arrotondamento					764

Omogeneizzazione del valore:

Il bene di paragone n. 3 è molto simile alla parte residenziale del compendio ma si trova in condizioni decisamente migliori al nostro in parola; molto indicativi invece i beni 1 e 2 in quanto si trovano a poche centinaia di metri dai cespiti ed in modo particolare il n. 1 rappresenta un valido raffronto sia per la parte residenziale che per la parte commerciale-produttiva in modo particolare per la pari superficie dei lotti per entrambi le tipologie; il n. 2 è un po' più rappresentativo per la parte non residenziale.

Avendo visionato in loco le condizioni di entrambi i beni appare congruo assestare i valori a 400 euro/mq per l'abitazione (che con opere di manutenzione ordinaria e riattivazione degli impianti può essere rapidamente rimessa in operatività) mentre la parte commerciale-produttiva si presenta in precarie condizioni e pare congruo un valore di 150 euro/mq; per la parte scoperta un valore tradizionale di 10 euro/mq.

Valutazione finale

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

Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore mq	Importi euro arrotondato
Residenziale	305	400,00	122.000,00
Commerciale-Produttivo	422	150,00	63.300,00
Aree scoperte comuni con CT e Tettoia	37	10,00	370,00

Totale arrotondato			186.000,00

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

Descrizione	Valore lordo	Nota	Importo detrazione	Importi euro
Aumento del valore per stato e manutenzione ottimale	186.000,00	L'immobile edificato si trova in condizioni appena fatiscenti: si stima che, per riportare il fabbricato in condizioni di manutenzione distinta, si debbano eseguire lavori per 500,00 euro/mq su serramenti, pavimentazioni, rivestimenti ed impianti tecnologici; Superficie commerciale 764 x (Valore stimato 200,00 + Costo miglioramenti 500,00) = Totale arrotondato		534.800,00
Possesso	186.000,00	Possesso per intero		186.000,00
Detrazione per vincoli non eliminabili	186.000,00	Non applicabile	-	186.000,00
Detrazione per spese condominiali insolute	186.000,00	Non applicabile	-	186.000,00

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 a euro 186.000,00.

11) L'EdG provveda a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

La natura del bene (abitazione, magazzino ed uffici con accesso unico e corte comune) non consente di formare lotti separati.

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

Il bene oggetto della procedura è de facto libero.

Ad ulteriore verifica di qualsiasi forma di occupazione ed in seguito anche alla opportuna richiesta all'AE di Casale Monferrato (vedasi Allegato I), non sono stati evidenziate forme di contratti di occupazione sull'immobile oggetto di compendio.

Risulta invece residente il sig. Bernardinello Daniele come da Allegato C.

Presso la corte comune è posizionato un mezzo in pessime condizioni targato BA991DB di cui unisce sempre all'Allegato I la visura al PRA, mezzo intestato al legale rappresentante della società eseguita e colpito da fermi amministrativi.

L'unità non è gravata da censo, livello e usi civici.

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 oggetto di procedure di esproprio.

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 J 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 K 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 L contiene quanto richiesto dalla procedura.

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

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

Queste sono le notizie che ho raccolto e le conclusioni a cui sono giunto in evasione del mandato ricevuto. Resto a Vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti e ulteriori integrazioni.

La presente è composta da 19 pagine e 13 allegati.

Casale Monferrato, 22-8-2023

Il Tecnico



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Guido Veronesi". Overlaid on the signature is a circular pink stamp. The stamp contains the text "Collegio Geometri di Casale Monferrato" around the perimeter, "DE PICCOLI" in the center, "ANNO" below it, and "N. 605" at the bottom.