

- 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 111 - 2020 + 52 - 2023
TRIBUNALE DI VERCELLI**

DOTT.SSA ANNALISA FANINI

**XXX
CONTRO
YYY
ZZZ**

**UBICAZIONE
SAN GERMANO VERCELLESE
CASCINA GIBELLINO N. 13**

**DATA
16 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. 111-2020 + 52-2023
Tipo di procedimento	Processo di Esecuzione
Parti esegutate costituite	YYY + ZZZ Elezione domicilio presso Avv. Massimo Somaglino massimo.somaglino@ordineavvocativercelli.eu
Parte creditore procedente	UUU elezione del domicilio presso Avv. Andrea Zavanone avvandreazavanone@pec.giuffre.it
Parte creditore intervenuto	VVV elezione del domicilio presso Avv. Augusto Rampi avvaugustorampi@pec.ordineavvocatinovara.it
Parte creditore intervenuto	ZZZ elezione del domicilio presso Proc. Boasso Giovanni pva.procedure.cautelari.immob@pec.agenziariscossione.gov.it
Parte creditore intervenuto	WWW elezione del domicilio presso Avv. Federico Maria Malferrari Pinchetti avv.malferrari pinchetti@pec.ordineavvocatinovara.it
Custode Giudiziario	Avv. Stefania Di Pietro stefania.dipietro@studiolupano.it

Indice



Capitolo	Pagina
Premessa	4
Quesiti	
- <i>Verifiche preliminari</i>	4
1 <i>Individuazione del bene</i>	6
2 <i>Descrizione del bene</i>	10
3 <i>Epoca di costruzione</i>	14
4 <i>Regolarità edilizia</i>	14
5 <i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	17
6 <i>Aggiornamento catastale</i>	17
7 <i>Intestazione all'atto della notifica del pignoramento</i>	22
8 <i>Formalità e diritti</i>	22
9 <i>Valore del bene</i>	24
10 <i>Lottizzazione</i>	30
11 <i>Stato di occupazione e oneri - Congruità della locazione</i>	30
12 <i>Procedure espropriative</i>	31
13 <i>Planimetria e documentazione fotografica</i>	31
14 <i>Descrizione succinta</i>	31
15 <i>Perizia criptata</i>	31
16 <i>Check list e foglio riassuntivo dati catastali</i>	31
Allegati	
A <i>Check list</i>	
B <i>Atti di acquisto del 1983, 1984 e 2007</i>	
C <i>Certificati anagrafici</i>	
D <i>Pianta unità eseguite</i>	
E <i>Documentazione Edilizia</i>	
F <i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	
G <i>Estratto di Mappa, Visure catastali, Elaborati Planimetrici e Planimetrie originari</i>	
H <i>Estratto di Mappa, Visure catastali, Elaborati Planimetrici e planimetrie aggiornati</i>	
I <i>Documentazione ipotecaria</i>	
J <i>Documentazione in merito a contratti di locazione e simili</i>	
K <i>Documentazione fotografica</i>	
L <i>Descrizione succinta</i>	
M <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 viene nominato come E.d.G. nell'esecuzione R.G.E. 111-2020 a cui ora è stata riunita l'esecuzione R.G.E. 52-2023 del Tribunale di Vercelli, al fine di redigere perizia di stima unitaria su tutti i beni oggetto di pignoramento.

Il sottoscritto E.d.G.

premessato che:

- ha provveduto a sopralluoghi presso i beni nel giugno e luglio 2023;
- ha provveduto 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

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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.

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.

In riferimento all'art. 567 del c.p.c. comma 2, il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazioni notarili, le quali risultano complete anche secondo la check list di cui all'Allegato A; è



stata comunque reperita la documentazione catastale aggiornata unita agli allegati di seguito citati mentre nel compendio non sono presenti terreni ma la superficie complessiva di pertinenza sui cui insistono i beni (che consistono nella totalità delle unità dei rispettivi mappali catastali) è superiore a mq 5000 per cui viene allegato il certificato di destinazione urbanistica; i certificati, che risalgono ad almeno vent'anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, sono stati richiesti in relazione a ciascun proprietario che risulti tale nei vent'anni citati, e risalenti fino ad atti di acquisto derivativi efficaci dal 1-6-1984 e dal 19-12-1983 (si veda quesito 8), titoli trascritti il 27-6-1984 ed il 18-1-1984, i quali sono antecedenti almeno venti anni la data di trascrizione dei pignoramenti avvenuti il 30-11-2020 e il 21-4-2023, atti all'Allegato B, unitamente all'atto di acquisto efficace dal 20-12-2007 relativo ad alcuni immobili.

In secondo luogo, 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). 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.

In riferimento all'art. 567 del c.p.c. i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nelle certificazioni.

In terzo luogo, 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. 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) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. 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 ed al G.E.

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

- Certificato di Residenza attuale e storico degli esecutati,
- Certificato di Residenza della figlia degli esecutati residente presso i cespiti;
- Certificato di Matrimonio con annotazioni;



Risposta ai quesiti ed attività dell'Esperto del Giudice

1) 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 14/8/2023 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 Germano Vercellese	25	131	2	-	C/6	2	17 mq	37,75	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	YYY
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	131	3	-	D/10	-	-	1899,00	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	YYY
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	131	5	-	A/3	U	6,5 vani	332,34	Cascina Gibellino n. 13, piano: T-1	YYY
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	131	6	-	C/2	2	21 mq	19,52	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	YYY
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	3	-	C/2	2	48 mq	44,62	Cascina Gibellino n. 13, piano: I	YYY + ZZZ



Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	4	-	C/7	2	65 mq	30,21	Cascina Gibellino n. 13, piano: 1	YYY + ZZZ
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	5	-	D/10	-	-	1636,00	Cascina Gibellino n. 13, piano: T-1	YYY + ZZZ
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	6	-	A/3	U	3,0 vani	153,39	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	YYY + ZZZ
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	7	-	C/2	4	14 mq	18,08	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	YYY + ZZZ

Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	8	-	C/2	2	30 mq	27,89	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	YYY + ZZZ
------------	------------------------	----	-----	---	---	-----	---	-------	-------	-----------------------------------	-----------

In seguito al sopralluogo si è provveduto all'aggiornamento catastale per cui dal 15/8/2023 gli immobili sono così definiti:



Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	131	2	-	C/6	2	17 mq	37,75	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	YYY
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	131	5	-	A/3	U	6,5 vani	332,34	Cascina Gibellino n. 13, piano: T-1	YYY
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	131	6	-	C/2	2	21 mq	19,52	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	YYY
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	131	7	-	D/7	-	-	2005,00	Cascina Gibellino n. 13, piano: T-1	YYY
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	7	-	C/2	4	14 mq	18,08	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	YYY + ZZZ

Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	8	-	C/2	2	30 mq	27,89	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	YYY + ZZZ
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	10	-	A/3	U	6,0 vani	306,78	Cascina Gibellino n. 13, piano: T-1	YYY + ZZZ
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	11	-	C/2	2	51 mq	47,41	Cascina Gibellino n. 13, piano: 1	YYY + ZZZ
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	12	-	D/7	-	-	1161,00	Cascina Gibellino n. 13, piano: T-1	YYY + ZZZ

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

- Nota del 30-11-2020, reg. gen. 7923, reg. part. 6268 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 16-10-2020, Rep. 1522;
- Nota del 21-4-2023, reg. gen. 3355, reg. part. 2753 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 12-4-2023, Rep. 618-2023.



Si sottolineano le particolarità dei beni che formano il compendio in riferimento all'Allegato D:

- tutti gli immobili formano una cascina colonica isolata la quale comprende sia unità residenziali che legate all'attività agricola;

- il cortile che disimpegna gli immobili in parola sia a sud-ovest che a nord-est non presenta delimitazioni in loco tra ciò che soggiace sulla particella 131 rispetto a ciò che insiste sulla particella 132;

- de facto gli immobili su entrambi le particelle hanno accesso indipendente pedonale ma per accedere alla particella 132 con mezzi occorre transitare sul sedime della particella 131 e reciprocamente per accedere alle corti sulla particella 131 occorre transitare sul sedime della particella 132, per un tratto ormai non più soggiacente anche sul limitrofo mappale 164.

- la redistribuzione al piano terreno delle unità sulla particella 132 con la formazione di n. 2 magazzini (di cui uno con accesso carraio ampio) non rende impossibile una ulteriore redistribuzione per la formazione di classico abbinamento alloggio + autorimessa.

Tutto ciò premesso l'E.d.G. ritiene di non formare lotti in quanto la polverizzazione dei locali su superfici lorde contenute consiglia una cessione in blocco del compendio per una successiva ristrutturazione-ridistribuzione.

Confini:

Lotto unico:

- nord-est: verso Rio Fontana e mappale 62 in fregio al rio;
- sud-est e sud-ovest: attività agricola su mappali 147 e 164;
- a nord-ovest: su strada comunale.

2) L'EdG provveda ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

In seguito ai sopralluoghi eseguiti in giugno e luglio 2023, si provvede alla descrizione dell'immobile in preciso raffronto con la Tavola grafica all'Allegato D:

Comune

San Germano Vercellese



Località e numero civico: Cascina Gibellino n. 13

Scala ed Interno: -

Piano: Terreno - Primo

Caratteristiche esterne e strutturali: Complesso immobiliare composto da n. 6 fabbricati e cortile interno non delimitato da recinzioni.

Fabbricato 1 - Ad uso Abitativo e Magazzini a servizio di attività agricola:

Fabbricato di tipo residenziale composto in parte da n. 1 ed in parte da n. 2 piani fuori terra; la porzione ad ovest più datata composta da n. 2 piani fuori terra consiste in struttura portante verticale in muratura, solai interni presumibilmente in metallo e laterizio pavimentati, intonacati e tinteggiati inferiormente, copertura a tetto in legno a due falde con manto di copertura in maggior parte con elementi laterizi, serramenti esterni in legno per la maggior parte, con vetro per la maggior parte semplice, la parte posta a est consiste in porzione di n. 1 piano fuori terra con struttura in cls armato, tamponamenti in laterizio, copertura a tetto in legno a due falde con 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.

Le condizioni generali sono appena sufficienti, con la necessità evidente di interventi di manutenzione straordinaria sia alla copertura che alle facciate.

Fabbricato 2 - Ad uso Ex Pollai e Porticato:

Fabbricato di tipo agricolo composto in parte da n. 1 ed in parte da n. 2 piani fuori terra; struttura portante verticale in muratura, solai interni presumibilmente in metallo e laterizio, copertura a tetto in legno a uno e due falde con manto di copertura in maggior parte con elementi laterizi, serramenti esterni in legno.

Le condizioni generali sono appena sufficienti, con la necessità evidente di interventi di manutenzione straordinaria sia alla copertura che alle facciate.

Fabbricato 3 - Ad uso Magazzini a servizio di attività agricola:

Fabbricato di tipo agricolo composto in parte da n. 1 ed in parte da n. 2 piani fuori terra; struttura portante verticale in prevalenza in muratura, solai interni presumibilmente in metallo e laterizio intonacati in parte, copertura a tetto in legno a più falde con manto di copertura in maggior parte con elementi laterizi, serramenti esterni in legno e metallo, con vetro semplice.

Le condizioni generali sono appena sufficienti, con la necessità evidente di



interventi di manutenzione straordinaria sia alla copertura che alle facciate.

Fabbricato 4 – Porticato:

Fabbricato composto da n. 1 piano fuori terra; struttura portante verticale in muratura, copertura a tetto in legno a due falde con 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.

Le condizioni generali sono appena sufficienti, con la necessità evidente di interventi di manutenzione straordinaria sia alla copertura che alle facciate.

Fabbricato 5 – Tettoia:

Fabbricato composto da n. 1 piano fuori terra; struttura portante verticale in legno, copertura a tetto in legno a due falde con manto di copertura in elementi laterizi.

Fabbricato fatiscente non recuperabile con alcuna attività edilizia.

Fabbricato 6 – Porticato e Cabina Elettrica

Fabbricato composto in parte da n. 1 ed in parte da n. 2 piani fuori terra; struttura portante verticale in muratura e cls armato, solai interni cls, copertura a tetto in legno a uno e due falde e piano, con manto di copertura in maggior parte con elementi laterizi, serramenti esterni in legno e metallo.

Le condizioni generali sono appena sufficienti per l'uso per la cabina elettrica mentre la restante parte, a parte le pilastrature, non è recuperabile con attività edilizia.

Il lotto è servito da cortile rifinito in inerti, terreno a vista ed alcune porzioni in cls fortemente deteriorato.

Caratteristiche interne:

Fabbricato 1 - Ad uso Abitativo e Magazzini a servizio di attività agricola:

Per la porzione abitativa a ovest: Pavimentazione prevalente in ceramica o similari, finitura delle pareti ad intonaco tinteggiato con porzioni di rivestimento in piastrelle in ceramica in bagno e cucina, portoncini principali in semplice legno e vetri, impianto elettrico in condizioni sufficienti per l'unità sul mappale 131, discrete nella unità sul mappale 132; la climatizzazione invernale avviene solo a mezzo stufe a combustibile solido ad irraggiamento diretto nel locale di posa.

Per la porzione a est: pavimentazione in battuto in cls senza altre particolarità.

Fabbricato 2 - Ad uso Ex Pollai e Porticato:



	Pavimentazione prevalente in battuto in cls, finitura delle pareti ad intonaco, impianti tecnologici pressoché assenti.
	Fabbricato 3 - Ad uso Magazzini a servizio di attività agricola:
	Pavimentazione prevalente in battuto in cls, finitura delle pareti in parte ad intonaco o muratura a vista, impianti tecnologici pressoché assenti se non in alcune porzioni impianto elettrico fatiscente.
	Fabbricato 4 – Porticato:
	Pavimentazione prevalente in battuto in cls, finitura delle pareti in muratura a vista, impianti tecnologici pressoché assenti.
	Fabbricato 5 – Tettoia:
	Nessuna finitura interna.
	Fabbricato 6 – Porticato e Cabina Elettrica
	Pavimentazione prevalente in battuto in cls, finitura delle pareti con struttura portante a vista e per la cabina elettrica semplice intonaco; impianti tecnologici pressoché assenti se non la parte funzionale alla cabina elettrica.
Superficie calpestabile	1611,53 mq
Pertinenze:	Corti esclusive alle unità per i rispettivi mappali ossia: <ul style="list-style-type: none"> - Mappale 131; mq 3069; - Mappale 132: mq 2267.
Millesimi di parti comuni:	I beni eseguiti non sono ricompresi ai sensi dell'art. 1117 c.c. in fabbricati di tipo condominiale.
Caratteristiche della zona	Le unità si trovano nella zona agricola sud-ovest del capoluogo di San Germano Vercellese inserite in complesso residenziale e a servizio dell'attività agricola in quota e per totalità di proprietà degli eseguiti. Il comune gode di media vitalità nel capoluogo; sono presenti infatti piccoli empori, bar e farmacia il tutto a servizio dell'attività agricola a risicoltura. Comunque, la città di Vercelli è posta a circa 20 km dal capoluogo, facilmente raggiungibile ed in breve tempo. Non sono note in vicinanza attività particolarmente rumorose e/o industriali inquinanti. Ogni attività comunale è raggiungibile in pochi minuti ma con mezzi motorizzati.
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	Le unità oggetto di procedura sono a carattere abitativo e sue pertinenze; il cedente è persona privata per cui l'atto è esente IVA.



D.P.R. 633/1972

La fine lavori:

Per le unità sul mappale 131:

- non è determinabile per l'abitazione ed il magazzino ma posteriore al 2007 (data dell'ultimo documento autorizzativo); è presumibile una fine lavori almeno agli anni 2008/2010;
- non è determinabile per l'autorimessa ma lo stato delle finiture presuppone lavori almeno datati agli anni '80 del secolo scorso;
- non è determinabile per i fabbricati censiti come D/7 in quanto parte dei fabbricati era presente dall'inizio del XX secolo e parte non vi risultano titoli edilizi; si presuppone una fine lavori almeno agli '80 del secolo scorso.

Per le unità sul mappale 132:

- non è determinabile per i magazzini e l'abitazione ma si presuppone una esecuzione dei lavori negli ultimi 10 anni;
- non è determinabile per i fabbricati censiti come D/7 in quanto parte dei fabbricati era presente dall'inizio del XX secolo e parte non vi risultano titoli edilizi; si presuppone una fine lavori almeno agli '80 del secolo scorso.

3) 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 L. 47/1985;

Il complesso residenziale in cui insistono i beni oggetto della presente è stato edificato presumibilmente prima del 1942 (non sono stati evidenziati dal tecnico comunale titoli di costruzione iniziale); si presume che la costruzione sia riferita al XIX secolo.

4) 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 Germano Vercellese, si precisa che l'unità è stata interessata da (Allegato E):

- Autorizzazione Edilizia n. 13-1986 del 21-5-1986 (situazione superata dal PdC 4-2007);
- Autorizzazione Edilizia n. 34-1991 del 26-2-1991 (priva di elaborati grafici);
- Permesso di Costruire n. 4-2007 del 5-9-2007.

Ai fini dell'art. 36 del DPR 380-2001 e s.m.i., dal confronto con lo stato in progetto collegato al PdC 4-2007, e lo stato attuale dei luoghi (Allegato D) si evidenziano le seguenti difformità:

Unità ora censite al fg. 25, mappale 131 subb. 5 e 6:

- l'elaborazione grafica e l'indicazione delle misure presenta della difformità rispetto ai luoghi ma stante l'epoca della costruzione e dei manufatti come da documentazione fotografica (Allegato K) è all'evidenza una semplice errata rappresentazione grafica dello stato del fabbricato;
- analizzando la relazione tecnica collegata al PdC 4-2007 si è evinto che l'intervento è stato in parte concentrato nella zona del disimpegno e camera 1 al piano primo: tale situazione, rispetto alla condizione verificata in loco, ha generato una irregolarità igienico-sanitaria ossia il non rispetto della superficie minima di aeroilluminazione 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 camera 1 è di mq 21.62 mentre la superficie finestrata è di mq 2.42 in difetto a quella minima di mq 2.70; tale situazione può essere sanata mediante lieve spostamento della tramezza verso il vano scala di m 0.50 circa;

Unità ora censita al fg. 25, mappale 131 sub.2:

Nessuna procedura edilizia ha interessato l'unità per cui la situazione iniziale deve essere considerata la planimetria catastale ante aggiornamento dell'E.d.G..

In questa unità si sono riscontrate modifiche prospettiche per la realizzazione di porta e finestra ma soprattutto una riduzione dell'altezza del locale da m 3.00 a m 2.50 comunque sufficiente a garantirne la regolarità edilizia.

Le difformità posso essere quindi sanate.

Unità ora censite al fg. 25, mappale 132 subb. 7, 8, 10 e 11:

Nessuna procedura edilizia ha interessato le unità per cui la situazione iniziale deve essere considerata in base alle planimetrie catastali ante aggiornamento dell'EdG.

La sommatoria delle unità come anche dalla documentazione fotografica di cui all'Allegato K ha subito una ristrutturazione recente con la formazione di due magazzini in luogo di una autorimessa



con ampliamento di abitazione al piano primo soggetta anche a diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche prospettiche; i locali camera al piano primo nonchè bagno e ripostiglio non sono utilizzabili in quanto di altezza inferiore a m 2.70 e 2.40 come da D.M. 5-7-1975: le restanti difformità sono sanabili.

Unità ora censite al fg. 25, mappale 131 subb. 7 e 132 sub. 12;

Il centro aziendale risultava edificato come da foglio originale di mappa dell'inizio del secolo scorso come da estratto qui riportato:



In raffronto con l'Allegato D si riscontrato l'assenza (ad esclusione di quanto autorizzato con i precedenti titoli) di ampliamenti e nuove costruzioni generalizzato per entrambi le unità.

I fabbricati si trovano in zona urbanistica E (vedasi C.D.U. – Allegato F e Allegato E per le norme relative); le norme dedicate alla zona E (che qui si intendono totalmente riportate) sono direttamente collegate sia dell'attività agricola sia della superficie aziendale oltre alla necessità di ottenere il parere alla locale Commissione del Paesaggio che potrebbe assentire o meno l'intervento in funzione del suo contesto e delle finiture, anche vincolando il proprietario all'esecuzione di particolari lavori.

Resta pertanto molto aleatorio determinare un costo della sanatoria edilizia generalizzata restando fortemente vincolato al parere anche estetico della Commissione Paesaggio.

Si riepilogano gli interventi si sanatoria limitatamente a quanto sopra esposto.

Oggetto	Importo - Euro
---------	----------------



- Sanzioni amministrative: art. 37, DPR 380-2001 e s.m.i. in via cautelativa calcolati su ogni unità oggetto di intervento. Unità 5 x euro 516.00	2.580,00
- Pratica comunale comprensiva di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni secondarie non di tipologia strutturale ed impiantistica): Onorario + Cassa Professionale + IVA	12.810,00
- Piccole opere di adeguamento edilizio per le unità ora censite al fg. 25, mappale 131 subb. 5 e 6:	1.500,00

Totale arrotondato	17.000,00

Al momento non sono state depositate istanze di condono edilizio.

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

Si segnala inoltre la presenza esterna al lotto al limitare est del complesso di deposito di GPL interrato ad uso produzione di acqua calda sanitaria; effettuato l'accesso agli atti presso il Comando VVF di Vercelli (vedasi Allegato E) la pratica è incompleta per la mancanza della SCIA di operatività (che dovrà essere presentata) aggiornata alle attuali normative, vista la richiesta di Esame Progetto datata ben al dicembre 2003, nonché ottenere l'assenso dei proprietari del terreno al foglio 25, mappale 147, oltre a rettificare la posizione del deposito.

5) L'EdG provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Si unisce il Certificato di Destinazione Urbanistica come Allegato F.

6) 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. 1249/39, 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 14-8-2023 come segue (All. 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 Germano Vercellese	25	131	2	-	C/6	2	17 mq	37,75	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	XXX
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	131	3	-	D/10	-	-	1899,00	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	XXX
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	131	5	-	A/3	U	6,5 vani	332,34	Cascina Gibellino n. 13, piano: T-1	XXX
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	131	6	-	C/2	2	21 mq	19,52	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	XXX
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	3	-	C/2	2	48 mq	44,62	Cascina Gibellino n. 13, piano: 1	XXX + YYY
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	4	-	C/7	2	65 mq	30,21	Cascina Gibellino n. 13, piano: 1	XXX + YYY

Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	5	-	D/10	-	-	1636,00	Cascina Gibellino n. 13, piano: T-1	XXX + YYY
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	6	-	A/3	U	3,0 vani	153,39	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	XXX + YYY
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	7	-	C/2	4	14 mq	18,08	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	XXX + YYY
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	8	-	C/2	2	30 mq	27,89	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	XXX + YYY

In seguito ai sopralluoghi si è provveduto all'aggiornamento catastale per cui dal 15-8-2023 gli immobili sono così definiti (Allegato H):



Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	131	2	-	C/6	2	17 mq	37,75	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	XXX
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	131	5	-	A/3	U	6,5 vani	332,34	Cascina Gibellino n. 13, piano: T-1	XXX
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	131	6	-	C/2	2	21 mq	19,52	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	XXX
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	131	7	-	D/7	-	-	2005,00	Cascina Gibellino n. 13, piano: T-1	XXX
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	7	-	C/2	4	14 mq	18,08	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	XXX + YYY
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	8	-	C/2	2	30 mq	27,89	Cascina Gibellino n. 13, piano: T	XXX + YYY

Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	10	-	A/3	U	6,0 vani	306,78	Cascina Gibellino n. 13, piano: T-1	XXX + YYY
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	11	-	C/2	2	51 mq	47,41	Cascina Gibellino n. 13, piano: 1	XXX + YYY
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	12	-	D/7	-	-	1161,00	Cascina Gibellino n. 13, piano: T-1	XXX + YYY

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

- Nota del 30-11-2020, reg. gen. 6268, reg. part. 7923 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 16-10-2020, Rep. 1522;



- Nota del 21-4-2023, reg. gen. 3355, reg. part. 2753 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 12-4-2023, Rep. 618-2023.

Inoltre, le unità godono dei seguenti beni comuni non censibili (cortili), comuni a tutte le unità della rispettiva particella e così identificati:

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	131	8	-	-	-	-	-	Cascina Gibellino n.13 Piano T	Bene comune non censibile
Fabbricati	San Germano Vercellese	25	132	13	-	-	-	-	-	Cascina Gibellino n.13 Piano T	Bene comune non censibile

7) L'EdG provveda ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

All'atto della notifica del pignoramento (16-10-2020 e 12-4-2023) gli esecutati erano proprietari di tutti i beni in oggetto:

- per intero a XXX sulle unità censite sul mappale 131;
- a XXX per 1/4 in proprietà e per 1/4 in proprietà in regime di comunione dei beni con ZZZ, e ZZZ per per 2/4 in proprietà in regime di comunione dei beni con XXX

La separazione non è qui possibile come esplicito in calce al quesito 1.

8) 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 ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



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

Numero	Data della Nota	N. Registro Generale	N. Registro Particolare	Tipologia atto	Notaio o Tribunale o De cuius	Sede	Data atto o data di morte	Repertorio / Raccolta	Note
1	18-1-1984	581	478	Atto pubblico	Notaio Conti Benigno	Santhià	19-12-1983	33143/8206	Acquisto delle intere unità censite al foglio 25, mappale 132 da parte di XXX genitori dell'esecutato XXX
2	27-6-1984	4670	3753	Atto pubblico	Notaio Conti Benigno	Santhià	1-6-1984	35701/8595	Acquisto delle intere unità censite al foglio 25, mappale 131 da parte dell'esecutato XXX
3	20-8-2007	9237	5983	Denuncia di successione	Ferraris Emilia	-	21-10-2006	36/678	Denuncia di successione di genitore di XXX in riferimento alle unità censite al foglio 25, mappale 132
4	20-8-2007	9238	5984	Denuncia di successione	Marocchino Giovanni	-	15-4-2007	40/678	Denuncia di successione di genitore di XXX in riferimento alle unità censite al foglio 25, mappale 132
5	7-1-2008	176	114	Atto pubblico	Notaio Ippolito Lucia	Vercelli	20-12-2007	61388/12021	Acquisto della totalità delle quote mancanti da parte di XXX e della coniuge ZZZ in riferimento alle unità censite al foglio 25, mappale 132
6	1-12-2009	9754	1893	Ipoteca volontaria	Notaio Ippolito Lucia	Vercelli	20-11-2009	62084/12429	Ipoteca volontaria relativa all' intero compendio - vedasi nota Soggetti per le qualità dei datori di ipoteca
7	11-6-2013	4504	365	Ipoteca legale	Equitalia Nord s.p.a.	Milano	21-5-2013	184/12113	Ipoteca legale relativa all' intero compendio
8	2-8-2013	5973	4617	Atto pubblico	Notaio Ippolito Lucia	Vercelli	20-12-2007	61388/12021	Pubblicazione accettazione tacita eredità di
9	2-8-2013	5974	4618	Atto pubblico	Notaio Ippolito Lucia	Vercelli	20-12-2007	61388/12021	Pubblicazione accettazione tacita eredità di
10	9-12-2019	9323	1122	Ipoteca Conc. Amm.	Agenzia delle Entrate Riscossione	Roma	6-12-2019	862/12119	Ipoteca relativa all'unità all'epoca definita come foglio 25, mappale 131 sub. 3 ora sub. 7
11	30-11-2020	7923	6268	Atto Esecutivo o Cautelare	Tribunale	Vercelli	16-10-2020	1522	-
12	21-4-2023	3355	2753	Atto Esecutivo o Cautelare	Tribunale	Vercelli	12-4-2023	618	-

In merito alla sussistenza di oneri, pesi e vincoli, non ve ne sono evidenziati. Gli atti di cui al punto 1, 2 e 5 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 6, 7, 10, 11 e 12 sopraelencate saranno cancellate; tutte le altre formalità derivanti da atti escluse ipoteche sono opponibili all'acquirente.

9) L'EdG provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato 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.

Preliminarmente è doveroso sottolineare che per le caratteristiche del compendio e la sua ubicazione sostanzialmente adatte solo a supporto dell'attività agricola, la compravendita risulta molto difficoltosa e limitata ad acquirenti del settore agricolo.

La rilevazione del mercato ha preso in considerazione:

- Trascrizioni di atti dal 1-1-2020 all'attualità, quale adeguamento di mercato compreso, dovuto all'emergenza sanitaria in corso;
- Sondaggio delle offerte di compravendita del mercato immobiliare;
- Listino prezzi delle compravendite della Camera di Commercio della Provincia di Vercelli del dicembre 2022 invariato rispetto al marzo 2021 utilizzato per la valutazione nella procedura 111-2020.

Analisi del mercato di cessione degli immobili

Analizzando gli atti di passaggio di proprietà avvenute dal 1-1-2020 all'attualità è stata evidenziata nella zona agricola a sud del comune la pressochè totale assenza di transazioni; l'unica compravendita ha interessato autorimesse di tipo regolare e facenti funzione anche a magazzini (n. 1) nonché dal 2021 a oggi nessuna compravendita di immobili urbani è stata eseguita sul foglio 25.

Analisi del mercato immobiliare comunale

Le offerte di mercato per un bene paragonabile non si riscontrano più in zona in quanto tutta l'offerta è concentrata nel capoluogo e relativamente ad abitazioni in centri storici, villette e attività commerciali non agricole.



Analisi del Listino prezzi delle compravendite della Camera di Commercio della Provincia Vercelli del dicembre 2022 (ultimo disponibile).

Il listino indicato riporta la seguente valutazione:

	Saluggia		San Germano V.se		San Giacomo V.se		Scopa		Serravalle Sesia	
	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)	Minimo (€/mq)	Massimo (€/mq)
Unità residenziali nuove/ristrutturate*	900,00	1.400,00	700,00	900,00	800,00	1.000,00	1.400,00	1.900,00	1.300,00	1.800,00
Unità residenziali abitabili in buono stato	350,00	500,00	400,00	500,00	300,00	500,00	600,00	1.300,00	400,00	800,00
Unità residenziali da ristrutturare	230,00	380,00	250,00	300,00	220,00	400,00	200,00	400,00	200,00	350,00
Negozi	400,00	550,00	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI
Uffici	400,00	550,00	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI
Capannoni nuovi o ristrutturati non commerciali	200,00	300,00	250,00	350,00	325,00	380,00	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	250,00	350,00
Capannoni, magazzini vecchi	70,00	115,00	150,00	250,00	150,00	220,00	NON RILEVABILI	NON RILEVABILI	100,00	200,00
Terreni edificabili	20,00	25,00	15,00	20,00	15,00	20,00	35,00	50,00	50,00	70,00

Riepilogando per il nostro in parola:

Unità residenziali in buono stato:	400,00/500,00 euro/mq
Unità da ristrutturare:	250,00/300,00 euro/mq
Capannoni/Magazzini nuovi/ristrutturati	250,00/350,00 euro/mq
Magazzini vecchi:	150,00/250,00 euro/mq

Sondaggio delle offerte di compravendita del mercato immobiliare

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

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Superficie	Prezzo di Vendita €/mq
1-Compravendita	Dicembre 2020	Autorimesse-Magazzini	15	200

Calcolo superficie utile:

Il compendio è formato dai seguenti locali:

Definizione	Superficie - mq
Soggiorno	27,03
Cucina	22,08
Magazzino	21,31
Antibagno	7,56
Bagno	4,01
Camera 1	21,62
Camera 2	23,84
Camera 3	20,93
Disimpegno	3,21
Bagno	12,61
Balcone	13,18
Porticato	201,91



Magazzino	105,20
Autorimessa	17,04
Magazzino	14,75
Porticato	85,95
Magazzino	59,99
Porticato	21,55
Pollaio	14,88
Porticato	96,81
Cabina	6,18
Fienile	38,80
Fienile	70,44
Cucina	23,71
Soggiorno	16,53
Ripostiglio	5,30
Lavanderia	6,59
Bagno	5,80
Wc	4,01
Disimpegno	5,22
Camera 1	18,34
Camera 2	24,48
Balcone	7,21
Magazzino	13,73
Magazzino	30,32
Magazzino	50,61
Porticato	9,62
Ripostiglio	4,80
Pollaio 1	3,68
Pollaio 2	3,73
Pollaio 3	3,59
Pollaio 4	3,68
Pollaio 5	3,73
Pollaio 6	4,40
Porticato	134,89
Disimpegno	16,59
Magazzino	11,50
Magazzino	11,93
Magazzino	42,99
Fienile	95,48
Porticato	113,34
Tettoia	24,85
Totale	1611,53



Calcolo superficie commerciale:

Il compendio è formato dalle seguenti superfici omogenee:

Tabella consistenze virtualizzata						
<i>Livello di piano</i>	<i>Destinazione d'uso/utilizzo</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	Criteri di ragguglio		<i>coefficiente di virtualizzazione (%)</i>	<i>Superficie virtualizzata netta mq</i>
			Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia			
			<i>Caratteristiche della destinazione/tipologia</i>	<i>Fonte</i>		
<i>Lotto Unico</i>						
<i>Terreno Primo</i>	<i>Locali ordinari</i>	849*	<i>Destinazione d'uso principale</i>	<i>D.P.R. 138-1998</i>	1,00	849
<i>Terreno</i>	<i>Porticati</i>	238	<i>Pertinenze comunicanti</i>	<i>D.P.R. 138-1998</i>	0,50	119
<i>Terreno Primo</i>	<i>Porticati, pollai, fienili, ecc.</i>	765	<i>Pertinenze non comunicanti</i>	<i>D.P.R. 138-1998</i>	0,25	192
<i>Primo</i>	<i>Balconi</i>	20	<i>Pertinenza scoperta</i>	<i>D.P.R. 138-1998</i>	0,30	6
<i>Terreno</i>	<i>Corti</i>	5336	<i>Area scoperta</i>	<i>D.P.R. 138-1998</i>	0,10/0,02	175

<i>Totale</i>	<i>Globale Arrotondamento</i>					1341

* il censimento aggiornato dall'E.d.G., anche come prevista da normativa catastale, ha previsto l'individuazione come unità a sestanti di alcuni magazzini i quali, pertanto, godono della caratteristica di locale ordinario.

Omogeneizzazione del valore:

Per la determinazione del valore di mercato, da attribuire al complesso edilizio in parola, i valori ottenuti dalle indagini di mercato sono stati ponderati, facendo riferimento ai seguenti criteri di omogeneizzazione:

Come in premessa il mercato delle abitazioni dissociate dalle aziende agricole è nullo.

Il comparabile 1 ha interessato autorimesse anche ad uso magazzino e può essere utilizzato per i locali similari stante la distanza tra i beni di pochi chilometri; il magazzino al mappale 132 sub. 7 (come da Allegato K) è pressochè nuovo e merita il massimo del listino prezzi provinciale; i due



magazzini nel corpo principale meritano un dimezzamento viste le condizioni ma comunque nel volume del fabbricato principale; al limite del costo dei materiali l'autorimessa.

Per le abitazioni costo pieno da listino per l'unità all'evidenza ristrutturata mentre quella in condizioni sufficienti merita un dimezzamento anche per l'assenza di impianto di riscaldamento (la stufa dell'unità ristrutturata ben garantisce un confort minimo).

In merito alle unità in categoria catastale D/7 la valutazione, in considerazione dello stato dei beni, si orienta tra i valori di 50,00 e 200,00 al mq.

Valutazione finale

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

Descrizione		Superficie commerciale mq	Valore mq	Importi euro arrotondato
Autorimessa	Mapp. 131 sub. 2	22	80,00	1.760,00
Abitazione	Mapp. 131 sub. 5	208	220,00	45.760,00
Magazzino	Mapp. 131 sub. 6	31	120,00	3.720,00
Magazzini	Mapp. 131 sub. 7	389	260,00 ⁽¹⁾	101.140,00
Magazzino	Mapp. 132 sub. 7	16	250,00	4.000,00
Magazzino	Mapp. 132 sub. 8	37	120,00	4.440,00
Abitazione	Mapp. 132 sub. 10	157	450,00	70.650,00
Magazzino	Mapp. 132 sub. 11	59	100,00	5.900,00
Magazzini	Mapp. 132 sub. 12	247	235,00 ⁽²⁾	58.045,00
Corte	Mapp. 131	100	5,00	500,00
Corti	Mapp. 132	75	5,00	375,00
Totale arrotondato		1341		296.290,00

Quadro riepilogativo valori per singolo esecutato

XXX

Descrizione		Valore intero	Quota	Valore quota
Autorimessa	Mapp. 131 sub. 2	1.760,00	1/1	1.760,00
Abitazione	Mapp. 131 sub. 5	45.760,00	1/1	45.760,00



Magazzino	Mapp. 131 sub. 6	3.720,00	1/1	3.720,00
Magazzini	Mapp. 131 sub. 7	101.140,00	1/1	101.140,00
Magazzino	Mapp. 132 sub. 7	4.000,00	1/2	2.000,00
Magazzino	Mapp. 132 sub. 8	4.440,00	1/2	2.220,00
Abitazione	Mapp. 132 sub. 10	70.650,00	1/2	35.325,00
Magazzino	Mapp. 132 sub. 11	5.900,00	1/2	2.950,00
Magazzini	Mapp. 132 sub. 12	58.045,00	1/2	29.022,50
Corte	Mapp. 131	500,00	1/1	500,00
Corte	Mapp. 132	375,00	1/2	187,50
Totale arrotondato		296.290,00		224.585,00

ZZZ

Descrizione		Valore intero	Quota	Valore quota
Magazzino	Mapp. 132 sub. 7	4.000,00	1/2	2.000,00
Magazzino	Mapp. 132 sub. 8	4.440,00	1/2	2.220,00
Abitazione	Mapp. 132 sub. 10	70.650,00	1/2	35.325,00
Magazzino	Mapp. 132 sub. 11	5.900,00	1/2	2.950,00
Magazzini	Mapp. 132 sub. 12	58.045,00	1/2	29.022,50
Corte	Mapp. 132	375,00	1/2	187,50
Totale arrotondato		296.290,00		71.705,00

1: il valore medio dell'unità, vista la disomogeneità delle costruzioni deriva dalla seguente valutazione

Descrizione		Superficie mq	Valore mq	Importi euro arrotondato
Mappale 131 sub. 7	Magazzino recente	131,08	200,00	26.216,00
	Porticato recente	210,92	150,00	31.638,00
	Magazzini vetusti	95,24	150,00	14.286,00
	Porticato e fienili principali	210,24	100,00	21.024,00
	Porticati secondari e pollai	138,34	50,00	6917,00
Totale				100.081,00
Totale/mq	Superficie commerciale	389		257,28

2: il valore medio dell'unità, vista la disomogeneità delle costruzioni deriva dalla seguente valutazione

Descrizione		Superficie mq	Valore mq	Importi euro arrotondato
Mappale 132 sub. 12	Magazzini	99,16	150,00	14.874,00
	Porticati, fienili e pollai	419,32	100,00	41.932,00
	Tettoia	24,85	50,00	1.242,50
Totale				58.048,50
Totale/mq	Superficie commerciale	247		235,01



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	296.290,00	L'immobile edificato si trova in condizioni appena sufficienti tranne una singola abitazione; si stima che, per riportare il fabbricato in condizioni di manutenzione distinta, si debbano eseguire lavori per una media complessiva di 250,00 euro/mq su coperture, pavimentazioni, rivestimenti ed impianti tecnologici. Sup. comm. 1341 x 250.00 = 335.250,00		631.540,00
Possesso	296.290,00	Intero compendio		296.290,00
Detrazione per vincoli non eliminabili	296.290,00	Non applicabile	-	296.290,00
Detrazione per spese condominiali insolute	296.290,00	Fabbricato non posto in condominio	-	296.290,00

10) 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 dei beni (stretta pertinenzialità tra i due gruppi di immobili sul mappale 131 e sul mappale 132) ma soprattutto la mancanza di omogeneità di diritto non consente di formare lotti separati.

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

Ad ulteriore verifica di qualsiasi forma di occupazione ed in seguito anche alla opportuna richiesta all'AE di Vercelli (vedasi Allegato J), non sono stati evidenziate forme di contratti di occupazione sull'immobile oggetto di compendio al momento della presente attivi; si allega visura camerale della ditta conduttrice dei due contratti cessati.

Si evidenzia la nota sulla locazione non finanziaria di **terreno** esposta dall'AE.

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

12) 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.

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

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

14) 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 indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

L'Allegato L contiene quanto richiesto dalla procedura.

15) 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), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

L'Allegato M contiene quanto richiesto dalla procedura.

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



La check list sia in formato .xml che in formato .pdf nella versione redatta dall'E.d.G. è ricompresa nell'Allegato A.

L'Allegato Y contiene un foglio riassuntivo in formato word.

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 32 pagine e 14 allegati.

Casale Monferrato, 16-8-2023

Il Tecnico



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to read "Andrea Piccoli". The signature is written over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: "Collezione Geometri di Casale Monferrato", "DE PICCOLI ANDREA", and "N. 605". The stamp is partially obscured by the signature.



