

Tribunale di Vercelli

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore: Dott.ssa Fanini Annalisa

Esecuzione immobiliare n. 123/2023 promossa da:

Cassa di Risparmio di Asti SpA rappresentata e difesa da Studio Legale

Avv.to Soffientino Corrado (AT)

Contro

XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX

RELAZIONE DI PERIZIA

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Fanini Annalisa, lo scrivente veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione in oggetto durante l'udienza telematica del 07/12/2023 ed in tale data, prestato il giuramento di rito attraverso apposito documento firmato digitalmente, gli veniva conferito dal Cancelliere Dott. Calogero Anselmo il seguente mandato.

INCARICO

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

in particolare, l'esperto stimatore deve precisare:

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



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

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

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

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

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

G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

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



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

compiuto questo preliminare controllo, proceda:

2) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

3) alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. o imposta di registro;

4) ad indicare, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

5) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente il 2 settembre 1967, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verificarsi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verificarsi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione;



6) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

7) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

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

9) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati, per questa attività, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;



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

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

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) ed eventuali successive modificazioni, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali



i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

SOPRALLUOGO

A seguito del mandato ricevuto, lo scrivente, previo invio di raccomandata A.R. all'esecutata da parte del custode nominato, si recava in data 28 dicembre 2023 in Mombello Monferrato (AL) via Madonna n.9 a visionare gli immobili oggetto di perizia ed in detta circostanza era presente il custode Avv. Capra Carlo ed uno degli esecutati e precisamente la XXXXXXXXXX. Le operazioni peritali prendevano regolarmente avvio e lo scrivente procedeva alle indagini necessarie annotandone i risultati in separato foglio, rappresentante la planimetria degli immobili, controllando la corrispondenza con i mappali e la loro destinazione. In particolare si effettuavano misurazioni e successive considerazioni sulle proprietà, attinenze, servitù della consistenza Foglio 7 Part.213 e 38 sub 2, 3, 4, 5 e dei terreni di cui al F.7 Part.37 e 126.

Inoltre, in data 13 febbraio 2024 lo scrivente, previo appuntamento telefonico, si recava nuovamente in Mombello Monferrato (AL) presso gli esecutati ed incontrava la XXXXXXXXXX con la quale venivano approfonditi alcuni aspetti del compendio immobiliare pignorato, riguardante in particolare le particelle di cui F.7 n. 38 sub 3,4 e 5 che sono state collegate alla particella F.7 n. 213 e per meglio comprendere la distribuzione dei vani afferenti con misurazioni specifiche che saranno riportate in una nuova planimetria esplicativa.

Lo scrivente aveva già peraltro integrato i suoi dati con ulteriori informazioni desunte attraverso il portale Sister ed in particolare le planimetrie catastali aggiornate e le visure storiche per soggetto. Inoltre successivamente comunicava con il comune di Mombello Monferrato (AL) per altre informazioni inerenti concessioni edilizie ed eventuali sanatorie o condoni presentati dalla proprietà. Visti i riscontri effettuati presso il fabbricato, visti i rilievi emersi attraverso le indagini ed allegati alla presente relazione ed i limiti del proprio mandato, lo scrivente riferisce in merito quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

CONTROLLO PRELIMINARE: in primo luogo lo scrivente sottolinea che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. In particolare la documentazione fornita di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta completa e veritiera come il sottoscritto ha potuto verificare attraverso il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari



effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Nell'occasione sono state acquisite le mappe censuarie ovvero le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione poiché non presenti nella documentazione della procedura mentre le visure catastali storiche risultano aggiornate e presenti a certificato notarile. Il certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art.30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 non è richiesto trattandosi di fabbricati ad uso residenziale. Si rileva comunque che l'immobile con riferimento alla particella F.7 n.213 grava su un terreno di circa 755 mq. e che il certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art.30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 non è più richiesto quando gli stessi costituiscono pertinenze di edifici censiti al NCEU se la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima è inferiore a 5000 mq. come nel caso specifico. Lo stesso si può affermare delle particelle F.7 n.38 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5 anch'esse gravanti tutte su un terreno di circa 360 mq. Per i terreni di cui F. 7 n.37 e n.126 è stato richiesto al comune di Mombello Monferrato (AL) il relativo certificato di destinazione urbanistica. La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni a quella della trascrizione del pignoramento.

Agli atti è presente anche il certificato di trascrizione del pignoramento che è stato richiesto in relazione ad entrambi i soggetti proprietari dell'immobile pignorato. Il sottoscritto ha richiesto al comune di Mombello Monferrato (AL) il certificato di stato civile e quello di residenza degli esecutati che sono allegati alla presente relazione, non depositati dal creditore procedente. Dall'esame dei certificati si evince che gli esecutati sono entrambi residenti in Via Madonna 9 e che XXXXXX XXXXXX è coniugato con XXXXXXXX dal 30/07/1988 mentre XXXXXXXXXXXX risulta coniugata con XXXXXXXXXXXX dal 08/07/1984. Dalle relative visure storiche, non essendo presente agli atti il contratto di mutuo sottoscritto dagli esecutati, risulta che essi, al momento della compravendita degli immobili pignorati avvenuta con atto del 27/03/2013 notaio Milano Roberto Casale Monferrato (AL) Rep. 95681 nota presentata con Modello Unico n.1264.2/2013 reparto PI in atti dal 03/04/2013, erano e sono detentori della quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni, quindi l'atto di precetto è stato correttamente comunicato agli esecutati in quanto entrambi proprietari del compendio immobiliare interessato, confermato anche dalla nota di trascrizione del pignoramento Reg.Gen.4596 e Reg. Part.3793 del 13/09/2023.

1) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Coerenze: La particella di cui F.7 n.213 oggetto del pignoramento confina con particelle n. 41 ed altra fuori mappale a nord, con particella n.41, n.177 e n.181 ad est, n.38 e n.240 a sud e n.38, n.33 e n.231 a ovest.



La particella di cui F.7 n.38 confina con particella n.213 a nord, n.213 e n.181 ad est, n.37 e n.126 a sud e n.240 ad ovest.

Il terreno di cui F.7 n.37 confina con particella n.38 a nord, n.126 ad est, altro mappale a sud e n.36 ad ovest.

Il terreno di cui F.7 n.126 confina con particella n.38 a nord, n.181 e n.46 ad est, altro mappale a sud, n.37 ad ovest.

Per quanto riguarda la certificazione energetica dei fabbricati, il CTU segnala che l'Attestato di Certificazione Energetica non è necessario ai fini della procedura esecutiva secondo quanto disposto nei casi riportati nella legge regionale 28 maggio 2007 n.13 all'art.2 comma 5) e dalla D.G.R. n.43-11965 paragrafo 5, mentre risulta obbligatorio nel caso di futura successiva compravendita o locazione dell'intero immobile o di singole unità immobiliari. A questo proposito lo scrivente segnala che il costo previsto dell'operazione sarà intorno a 300 euro (diconsi trecento,00 euro) per le unità immobiliari indicate.

Dati catastali: Gli immobili interessati dal pignoramento risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Mombello Monferrato (AL) nel modo seguente:

- a) Foglio 7 n. 213 – categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 7,5 vani, Rendita € 309,87 via Madonna n.9, piano T-1, dati derivanti da variazione toponomastica del 04/05/2015 Pratica n.0102194 in atti dal 04/05/2015;
- b) Foglio 7 n. 38 sub2 – categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 3 vani, Sup. Catastale totale 80 mq., Rendita € 72,82 via Madonna n.11, piano T, dati derivanti da variazione toponomastica del 04/05/2015 Pratica n.0102194 in atti dal 04/05/2015;
- c) Foglio 7 n. 38 sub3 – categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 1,5 vani, Sup. Catastale totale 34 mq., Rendita € 36,41 via Madonna n.11, piano S1, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- d) Foglio 7 n. 38 sub4 – categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 2 vani, Sup. Catastale totale 57 mq., Rendita € 48,55 via Madonna n.11, piano T, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- e) Foglio 7 n. 38 sub5 – categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 1,5 vani, Sup. Catastale totale 38 mq., Rendita € 36,41 via Madonna n.11, piano 1, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;



f) Terreno Foglio 7 n.37 – Qualità Incolto produttivo – Classe U – Sup. 06 are 12 ca – Reddito domin. € 0,06 Reddito agrario €0,03, dati derivanti da tabella di variazione del 27/03/2013 Pratica n. AL0050496 in atti dal 27/03/2013 (n.676.1/2013);

g) Terreno Foglio 7 n.126 – Qualità Incolto produttivo – Classe U – Sup. 06 are 24 ca – Reddito domin. € 0,06 Reddito agrario €0,03, dati derivanti da tabella di variazione del 27/03/2013 Pratica n. AL0050496 in atti dal 27/03/2013 (n.676.1/2013).

Per la formazione del lotto (unico) si veda al corrispondente punto successivo 10).

2) DESCRIZIONE – CONSISTENZA

L'immobile di cui al punto 1.a) e precisamente foglio 7 n. 213 è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra ad uso residenziale più un piano interrato sottostrada. L'ingresso avviene da antistante cortile affacciato su via Madonna attraverso cancello in ferro battuto. A p.t. sono dislocati n.5 vani + 1 ripostiglio e da tale piano si diparte una ripida scala che porta ai vani superiori. A 1p sono disposte n.2 camere con servizio igienico oltre ad un'altra stanza che funge da ripostiglio + una porzione di sottotetto inagibile ed un vano descritto a catasto come granaio. Oltre a quanto già descritto, nella zona retrostante del fabbricato lato sud-ovest a piano interrato sono dislocati altri 3 vani di cui il primo ed il secondo sono denunciati al NCEU come F.7 n.38 sub 3, mentre il terzo vano non è presente a catasto poiché non risulta denunciato (si vedano immagini allegate). Una terrazza coperta che si affaccia sull'area verde posteriore, sovrastante il vano non denunciato citato, completa la descrizione, raggiungibile attraverso una scala esterna a gradini in legno, oltre ad un secondo balcone. Inoltre sull'area è presente anche una tettoia che nella planimetria di cui F.7 n.213 risulta aperta, mentre la stessa è stata chiusa dagli esecutati con due portoni in listellato di legno, dotata di illuminazione interna ed utilizzata come locale di deposito. Sul sedime del compendio giacciono pure dei bassi fabbricati fatiscenti, registrati come F.7 n.38 sub 2, consistenti in un portico e due camere in totale stato di abbandono, come si può evincere dalla documentazione fotografica. Gli altri due sub del F.7 n.38 ovvero i sub 4 e 5 sono stati collegati ed accorpati alla particella F.7 n.213 costituendone in pratica il sub 4 la cucina ed il bagno a p.t. ed il sub 5 una camera e la porzione di sottotetto già citata in precedenza a 1° piano. Il fabbricato è di costruzione non recente e non sono state reperite informazioni in merito a licenze edilizie o permessi di costruire presso il comune di Mombello Monferrato (AL) in quanto il fabbricato è stato realizzato prima del settembre 1967.

Di seguito viene effettuata descrizione dettagliata:

Descrizione:

- l'immobile di cui al foglio 7 n.213, con annesso cortile pertinenziale sul lato est, si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione appena accettabile nelle parti esterne mentre in quelle



interne si notano vani che hanno subito ristrutturazioni profonde con evidenti miglioramenti come per esempio cucina, bagni, camere da letto, soggiorno dove è disposta anche mobilia di pregio come letti ed armadi.

Trattasi di fabbricato di civile abitazione composto di:

- *piano terreno: ingresso con disimpegno, cucina, bagno, soggiorno, due cantine adibite a magazzino;*
- *1° piano: due camere, ripostiglio e servizio igienico, porzione di sottotetto e granaio.*

Gli impianti elettrici sono funzionanti ed a norma solo in alcuni locali. Il condizionamento invernale è assicurato solo nel soggiorno con una stufa a pellet e nel bagno con un ventilconvettore, le altre stanze non sono dotate di elementi riscaldanti. Le pareti sono in intonaco tinteggiato in stato di manutenzione buono sia a p.t. che a primo piano, salvo in quei vani ove non è stata effettuata una ristrutturazione come nei ripostigli e nei depositi/magazzini. Le pavimentazioni sono in piastrelle, in listoni od in marmette nei vari vani a p.t. ed a 1° piano.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera nei locali ristrutturati mentre negli altri sono a vetro singolo, copertura in coppi con canali pluviali in lamiera (il tetto risulta parzialmente integro mentre in alcuni punti sono presenti infiltrazioni). I piani sono serviti da scala con pedate in pietra e mancorrente in legno. Sul lato sud è realizzata una terrazza coperta di circa 10,5 mq. che si estende su parte della facciata del fabbricato oltre ad un pergolato/dehor esterno che si appoggia sul sedime dell'immobile. Un altro balcone di circa 4,7 mq. si affaccia sempre sul lato sud. Lo scrivente sottolinea che cucina e bagno a p.t. sono stati collegati da F.7 n.38 sub 4, mentre a 1° piano risultano collegate una camera che funge da ripostiglio ed una porzione di sottotetto da F.7 n.38 sub 5. Inoltre sul lato sud del fabbricato principale si trovano tre vani di cui due sono riconducibili al F.7 n.38 sub 3 mentre il terzo vano sottostante alla terrazza precedentemente descritta, non risulta presente a catasto fabbricati. Le condizioni di questi locali sono fatiscenti essendo le murature al grezzo come le pavimentazioni e dotate di illuminazione non a norma e senza riscaldamento. Le condizioni sono insufficienti in diversi vani come quelli citati, nel sottotetto, nel granaio ove si può notare la necessità di intervento sulla copertura, oltre a risanamenti diffusi per riportare questi vani ad un normale utilizzo. Nella parte ristrutturata non sono presenti vizi occulti, almeno ad una prima osservazione, in quanto non si manifestano né infiltrazioni né danni alla muratura né crolli, come si può anche desumere dalla documentazione fotografica allegata. Le facciate esterne sono costituite da muratura in pietra da cantone o in mattoni intonacati in stato di conservazione sufficiente.

Il fabbricato di cui al foglio 7 n.38 sub 2 consiste in una serie di vani fatiscenti affiancati l'uno all'altro in opposizione al lato sud del fabbricato principale, il primo a p.t. adibito a magazzino/deposito



(indicato come camera in planimetria ma in realtà portico aperto) ed il secondo ed il terzo sempre a p.t. descritti come camere ma inagibili. Nei vani non è presente riscaldamento e si fa presente che essi dovevano essere destinati a demolizione dai precedenti proprietari che, dopo aver presentato istanza al comune di Mombello Monferrato (AL) non hanno potuto effettuare l'intervento poiché la pratica è stata respinta (vedere punto successivo) dal suddetto comune.

Infine sull'area è presente una tettoia come rappresentata in planimetria catastale, ma la stessa è utilizzata come deposito/magazzino, dopo che gli esecutari hanno provveduto a dotarla di pannelli perimetrali di chiusura e di portone in listelli di legno, installando anche alcuni punti luce e prese.

Stato di manutenzione: Per il fabbricato di cui al punto 1.a) l'esterno si presenta in stato di conservazione buono per la porzione in pietra da cantone ed appena sufficiente per le altre facciate costituite da mattoni intonacati che manifestano scrostature e fessurazioni, la situazione dei serramenti e delle vetrate è discreta sul lato nord, nord-est mentre a lato sud è mediocre in quanto gli infissi non sono dotati di vetrocamera ed i telai sono vetusti, la copertura presenta perdite e/o infiltrazioni e necessita di interventi diffusi. I sanitari sono invece installati da poco mentre l'impianto elettrico è assente oppure non a norma di legge in diversi vani salvo quelli già ristrutturati.

Il fabbricato di cui al F.7 n.38 sub 2 è fatiscente, non dotato di alcun impianto né di serramenti né di pavimentazione.

Considerazioni generali: Per quanto riguarda la particella F.7 n.213 con le particelle F.7 n.38 sub 3, sub 4 e sub 5, trattasi di un immobile di tipo residenziale a pianta rettangolare con antistante cortile ed annesso deposito come si evince dalla planimetria allegata. Si ricorda che la particella F.7 n.38 sub 3 non contiene un vano a piano seminterrato, rilevato dallo scrivente ma non presente sulle planimetrie catastali. La struttura del fabbricato risulta in muratura con tamponamenti esterni ed interni in pietra di tufo o in mattoni intonacati a civile, solai di tavole in opera, scala interna con gradini in pietra, scala esterna in legno.

Per la particella F.7 n.38 sub 2 trattasi di basso fabbricato fatiscente a pianta rettangolare con antistante cortile. In questo caso la struttura risulta in muratura con pareti esterne ed interne in pietra da cantone al grezzo.

Posizione: gli immobili si trovano in zona decentrata, a circa 20 minuti di distanza a piedi dal municipio, e quindi in posizione sfavorevole per il raggiungimento di tutti i servizi pubblici e di vicinato.

Superfici: La superficie totale lorda coperta dal fabbricato di cui al F.7 n. 213, risulta di circa 338 mq. [le superfici lorde sono comprensive di muri esterni e metà muri comuni] includendo nel calcolo



le superfici di cucina e servizio igienico a piano terra (F.7 n.38 sub 4), 1 camera + sottotetto (F.7 n.38 sub 5), oltre a circa 78 mq. di cantine a piano interrato sotto strada (F.7 n.38 sub 3) con il suo portico coperto di pertinenza pari a circa 36 mq., la tettoia ora chiusa di circa 47 mq., un balcone di circa 4,7 mq. ed un terrazzo coperto di circa 10,5 mq., completa il calcolo un dehor di circa 7,8 mq. e, sul lato sud un porticato fatiscente di circa 38 mq.e due vani, il primo di circa 15,4 mq. ed il secondo di circa 16 mq. L'area cortilizia di pertinenza del compendio misura circa 8320 mq.

I terreni di proprietà di cui al F.7 n.126 e al F.7 n.37 misurano rispettivamente 6are 24ca (624 mq.) il primo e 6 are 12 ca (612 mq.) e sono entrambi a destinazione incolto produttivo.

Lo scrivente fa presente che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA, essendo la proprietà detenuta da persona fisica mentre è soggetta ad imposta di registro ed ai diritti catastali.

3) le costruzioni sono state realizzate prima del settembre 1967 e non si sono potute reperire né licenze edilizie né permessi di costruire. È stata individuata solo la pratica edilizia n.98/D/97 ad oggetto “demolizione e ricostruzione fabbricato” presentata dal Sig. Scalvenzi Ferruccio, respinta in data 26/08/1998 e riguardante le particelle F.7 n.37, n.126 e n.38 sub 2, in quanto l'intervento contrasta con le norme di attuazione del piano di recupero.

4) L'area su cui sono insediati i fabbricati è definita come aree normative B – nuclei edificati esistenti. La destinazione d'uso di queste aree è tipicamente residenziale. Dalle norme di attuazione del P.R.G.C. si evidenzia:

Art.17– Zona normativa B: centri abitati esterni ai nuclei storici

Per ogni singola area normativa, il Piano indica, nelle tabelle allegate, le tipologie edilizie ammesse o vietate e gli eventuali vincoli di materiali edili. Il P.R.G.C. in accordo con le finalità primarie che si propone, individua le aree urbanizzate esistenti e ne stimola un più adeguato uso, in particolare residenziale, al fine di adeguare il patrimonio edilizio ai fabbisogni pregressi e previsti e di contenere il fabbisogno di aree di nuovo impianto; tali zone di completamento, esterne ai “centri storici”, sono indicate come Aree Normative B (all'interno della Zona normativa omogenea B). Gli indici ed i parametri urbanistici ed edilizi regolanti gli interventi sono indicati per ogni singola Area normativa nelle schede allegate.

Zona Normativa B – Sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

- Per gli edifici individuati come “di particolare valore architettonico o storico ambientale” si applicano i vincoli espressi per i fabbricati di Classe (A) di cui agli artt. 14 e 15 precedenti.
- Sui restanti fabbricati ad uso residenziale esistenti sono ammessi i seguenti tipi di interventi:

** manutenzione ordinaria e straordinaria,



** restauro e risanamento conservativo,
** ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B,
** ampliamento,
** demolizione con ricostruzione (sostituzione),
** sopraelevazione,
** ristrutturazione urbanistica, in ambito di S.U.E. da individuarsi con Deliberazione Consigliare, così come specificati al precedente art.8.

• Nelle aree di margine individuate come edificabili con concessione singola o con concessione singola convenzionata sono ammesse le nuove costruzioni.

Ove si tratti di edifici residenziali già esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.C., i progetti di intervento nella Zona B potranno prevedere aumenti del volume edificato nella misura massima del 20% di quello preesistente, purchè, a intervento realizzato, la densità edilizia non risulti superiore all'indice fondiario massimo previsto per l'Area normativa. Limitatamente ad esigenze connesse con l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari ed il miglioramento della funzionalità degli immobili è consentito, in deroga agli indici di zona, un incremento di S.U.A. nel limite massimo di mq 25 per unità immobiliare.

Per i fabbricati esistenti è inoltre ammesso un incremento in deroga alla S.C. per la formazione di autorimesse pertinenziali, in ragione di due posti auto per ogni unità immobiliare

Tutti i corpi di fabbrica non abitativi esistenti (fienili e porticati aperti su uno o due lati, magazzini agricoli, ex stalle e simili) potranno essere recuperati agli usi residenziali, di cui al punto 10.1 dell'art.10, per l'intera S.L.S.

Gli edifici agricoli esistenti in zona residenziale individuati come da trasferire (perché in zona impropria) sono recuperabili ad uso residenziale nei limiti di cui al comma precedente.

È inoltre consentito il ricupero ad uso esclusivamente abitativo (con esclusione di qualsiasi tipo di attività artigianale e/o commerciale) della cubatura delimitata dalla sagoma esterna dei porticati ex agricoli isolati esistenti, comunque aperti, nel limite massimo di mq 50 di S.U.A.

Per ogni Area normativa B, il Piano indica le attività complementari ammesse o vietate e individua le aree da sottoporre a Piani attuativi o a interventi convenzionati.

Le aree vincolate a verde privato sono da intendersi pertinenziali degli edifici esistenti ed inedificabili. I lastricati e le pavimentazioni in genere non potranno eccedere il 30% della superficie individuata dalla cartografia di Piano a verde privato.

Per ogni area normativa, il Piano indica, nelle tabelle allegate, le tipologie ammesse o vietate e gli



eventuali vincoli di materiali edili. Tali vincoli si intendono operanti anche nella riedificazione di edifici preesistenti per qualunque motivo crollati o demoliti.

Il piano regolatore attualmente in vigore è la Variante Strutturale 2019 al P.R.G.I. approvato e pubblicato il 13/11/2019. Ad oggi esiste anche: Regolamento edilizio comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo Regionale e approvato con D.C. n.25 del 03.07.2018 approvato con DGR n.247-45856 del 28/11/2017.

Le costruzioni presentano difformità ed abusi edilizi e non sono urbanisticamente regolari.

In primis le particelle F.7 n. 38 sub 4 e sub 5 sono state accorpate alla particella F.7 n.217 e ne costituiscono parte integrante. Infatti, per quanto riguarda la particella F.7 n.38 sub 3, che può essere considerata a sé stante, la stessa costituisce piano seminterrato al di sotto del piano terreno del F.17 n. 213 (n.2 cantine), mentre la particella F.7 n.38 sub 4 a p.t. è stata utilizzata per realizzare nuova cucina e servizio igienico come rappresentato nella planimetria allegata. La particella F.7 n.38 sub 5 rappresenta, invece, una porzione di sottotetto ed una camera a 1° piano che sono state riunite al 1° piano della particella F.7 n.213.

Gli attuali proprietari ed esecutati avrebbero dovuto effettuare la fusione delle particelle suddette entro sei mesi dalla data di acquisto del compendio immobiliare, come riportato sull'atto notarile di acquisto, ma l'operazione non è mai stata effettuata.

Inoltre, oltre a cambiamento di destinazione d'uso dei vani della particella F.7 sub 4, esiste al di sotto del soggiorno, e quindi a piano interrato, un ampio vano non denunciato a catasto, che pertanto occorre regolarizzare. Oltre a questo occorre ricordare che è stato realizzato un dehor sul lato sud senza alcuna autorizzazione e la tettoia già illustrata sul lato nord-ovest è stata perimetrata anch'essa senza alcuna autorizzazione e trasformata in deposito. Infine la terrazza coperta e la sua scala di accesso sono state costruite senza alcuna autorizzazione.

Il CTU segnala inoltre opere interne abusive come il nuovo bagno a p.t. ed il suo disimpegno, alcune aperture esterne come l'apertura che porta alla cucina dal portico coperto ed una finestra a p.t. trasformata in porta finestra che dal terrazzo coperto porta nel soggiorno e l'apertura su questo di una nuova finestra. Le vecchie planimetrie catastali che si trovano in allegato B indicano che esisteva una scala che dal portico coperto saliva al 1° piano. Tale scala è stata demolita. Inoltre a 1° piano esiste un balconcino (vedere documentazione fotografica e nuova planimetria) non registrato a catasto che quindi costituisce nuova costruzione.

I costi previsti per una completa regolarizzazione edilizia ed urbanistica prevedono per sanatoria e diritti di segreteria un importo che può arrivare a 3500 euro + il rilievo completo ed esaustivo di tutto



il complesso effettuato da tecnico abilitato e presentazione della sanatoria al costo previsto di 2500 euro. Inoltre dovrà essere effettuato un aggiornamento catastale comprendente planimetrie e tipo mappale al costo previsto di 1500 euro compreso l'onorario del tecnico incaricato.

5) per i terreni di cui alle particelle F.7 n.126 e F.7 n.37 ed il relativo certificato di destinazione urbanistica, si veda quanto riportato alla voce Controllo preliminare;

6) si veda il punto 1) Identificazione degli immobili. Lo scrivente CTU ha accertato che nell'atto di pignoramento di cui alla trascrizione n. 4596/3793 del 13/09/2023 verbale di pignoramento del Tribunale di Vercelli notificato da Tribunale di VC-UNEP in data 05/09/2023 rep. 1931/2023, richiedente CASSA DI RISPARMIO DI ASTI Piazza Libert  n.23 Asti c.f. 80015000021 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI sede di Asti c.f. 00060550050, contro XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 e XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2, i dati catastali degli immobili pignorati sono stati correttamente riportati e rispondono ai dati registrati al catasto RR.II. Servizio di Pubblicit  Immobiliare di Casale Monferrato - Agenzia del Territorio Direz. Provinciale di Alessandria;

7) Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento le parti esegutate risultavano intestatarie degli immobili oggetto di esecuzione di cui F.7 n. 213, F.7 n.38 sub 2,3,4,5 e dei terreni F.7 n.37 e n.126 in forza di atto regolarmente trascritto (atto di compravendita del 27/03/2013 notaio Milano Roberto in Casale Monferrato rep.n.95681 trascritto il 03/04/2013 ai nn. 1625/1261), per la quota di propriet  pari a 1/2 cadauna. Il pignoramento riguarda gli immobili nella loro interezza e fattispecie, in quanto il debito   stato contratto interamente da entrambi gli esegutati.

8) CRONISTORIA IPOTECARIA

A tutto il 15/09/2023 (da certificato notarile) ed al 15/09/2023(da visura attuale per soggetto allegata al certificato notarile) le unit  immobiliari pignorate di cui al **F.7 n. 213, F.7 n.38 sub 2,3,4,5 e dei terreni F.7 n.37 e n.126** risultavano per la quota di 1/2 cadauno di piena propriet  del sig. XXXXXXXX XXXXXX c.f. XXXXXXXX e della sig.ra XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- I suddetti immobili di propriet  di XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2 e XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX per la quota di 1/2, sono a loro pervenuti per acquisto con atto di compravendita del 27/03/2013 notaio Milano Roberto in Casale Monferrato rep.n.95681 trascritto il 03/04/2013 ai nn.



1625/1261 presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato:

A) F.7 n.38 sub 2 (CF) e F.7 n.37 e n.126 (CT) da Scalvenzo Ferruccio nato a Mombello Monferrato (AL) il 04/03/1957 c.f. SCLFRC57C04F313J cui il bene pervenne in base a divisione del 19/10/1995 n.120215/5707 di rep. notaio Guerrera Gabriele in Casale Monferrato, trascritto in data 19/11/1995 ai nn. 4682/3597 presso Conservatoria RR.II. Casale Monferrato, cessando così la comunione con Scalvenzo Franco nato a Casale Monferrato (AL) il 22.05.1964 c.f. SCLFNC64E22B885R e Scalvenzo Paolo nato a Casale Monferrato (AL) il 28.04.1959 c.f. SCLPLA59D28B885Y. Ai condividenti gli immobili sono pervenuti per atto di vendita autenticata il 05.10.1988 al n.33246 di rep. notaio Baralis Giorgio in Casale Monferrato, registrato a Casale Monferrato in data 18.10.1988 al n.1112 serie 2V, trascritto in data 03.11.1988 ai nn.4716/3577 presso Conservatoria RR.II. Casale Monferrato da Zaio Luigi nato a Rosignano Monferrato (AL) il 13/03/1915 c.f. ZAILGU15C13H569X.

B) F.7 n.38 sub 2 (CF) da Scalvenzo Franco il bene pervenne in base a divisione del 19/10/1995 n.120215/5707 di rep. notaio Guerrera Gabriele in Casale Monferrato, trascritto in data 19/11/1995 ai nn. 4682/3597 presso Conservatoria RR.II. Casale Monferrato, cessando così la comunione con Scalvenzo Ferruccio nato a Mombello Monferrato (AL) il 04/03/1957 c.f. SCLFRC57C04F313J e Scalvenzo Paolo nato a Casale Monferrato (AL) il 28.04.1959 c.f. SCLPLA59D28B885Y. Ai condividenti l'immobile è pervenuto per atto di vendita autenticata il 05.10.1988 al n.33246 di rep. notaio Baralis Giorgio in Casale Monferrato, registrato a Casale Monferrato in data 18.10.1988 al n.1112 serie 2V, trascritto in data 03.11.1988 ai nn.4716/3577 presso Conservatoria RR.II. Casale Monferrato da Zaio Luigi nato a Rosignano Monferrato (AL) il 13/03/1915 c.f. ZAILGU15C13H569X.

C) F.7 n.38 sub 5 (CF) da Scalvenzo Carlotta nata a Vercelli (VC) il 22/02/1990 c.f. SCLCLT90B62L750F e da Valentini Sandra nata a Livorno Ferraris (VC) il 27/01/1955 c.f. VLNSDR55A67E626F. Alle precedenti l'immobile pervenne per successione di Scalvenzo Paolo nato a Casale Monferrato (AL) il 28.04.1959 c.f. SCLPLA59D28B885Y, deceduto a Vercelli il 18.09.2006 (denuncia di successione presentata il 23.02.2007 all'AdE di Vercelli e registrata al n.56 volume 1190, trascritta presso Conservatoria RR.II. Casale Monferrato in data 11.04.2007 ai nn.2425/1550), la cui accettazione dell'eredità fu trascritta in data 03/04/2013 ai nn.1629/1265. A Scalvenzo Paolo c.f. SCLPLA59D28B885Y l'immobile è pervenuto in base a divisione del 19/10/1995 n.120215/5707 di rep. notaio Guerrera Gabriele in Casale Monferrato, trascritto in data



19/11/1995 ai nn. 4682/3597 presso Conservatoria RR.II. Casale Monferrato, cessando così la comunione con Scalvenzo Franco c.f. SCLFNC64E22B885R e con Scalvenzo Ferruccio c.f. SCLFRC57C04F313J. Ai condividenti l'immobile ex particella n.38 sub 1, è pervenuto per atto di vendita autenticata il 05.10.1988 al n.33246 di rep. notaio Baralis Giorgio in Casale Monferrato, registrato a Casale Monferrato in data 18.10.1988 al n.1112 serie 2V, trascritto in data 03.11.1988 ai nn.4716/3577 presso Conservatoria RR.II. Casale Monferrato da Zaio Luigi nato a Rosignano Monferrato (AL) il 13/03/1915 c.f. ZAILGU15C13H569X.

D) F.7 n.38 sub 3 e F.7 n.213 (CF) da Scalvenzo Ferruccio c.f. SCLFRC57C04F313J, Scalvenzo Franco c.f. SCLFNC64E22B885R, Scalvenzo Paolo c.f. SCLPLA59D28B885Y, Scalvenzo Carlotta c.f. SCLCLT90B62L750F, Valentini Sandra c.f. VLNSDR55A67E626F, Gnesotto Teresa nata a Chioggia (VE) il 14.10.1933 c.f. GNSTRS33R54C638A. Ai venditori gli immobili sono pervenuti:

D1) per F.7 n.38 sub 3 (ex n.38 sub 1) in parte a Scalvenzo Ferruccio c.f. SCLFRC57C04F313J e Scalvenzo Franco c.f. SCLFNC64E22B885R 1/3 cadauno per atto di vendita autenticata il 05.10.1988 al n.33246 di rep. notaio Baralis Giorgio in Casale Monferrato, registrato a Casale Monferrato in data 18.10.1988 al n.1112 serie 2V, trascritto in data 03.11.1988 ai nn.4716/3577 presso Conservatoria RR.II. Casale Monferrato da Zaio Luigi nato a Rosignano Monferrato (AL) il 13/03/1915 c.f. ZAILGU15C13H569X. In parte a Valentini Sandra c.f. VLNSDR55A67E626F e Scalvenzo Carlotta c.f. SCLCLT90B62L750F per la quota di 1/6 cadauna per successione di Scalvenzo Paolo c.f. SCLPLA59D28B885Y citata in precedenza. A Scalvenzo Paolo c.f. SCLPLA59D28B885Y la quota di propria pertinenza era pervenuta per atto di vendita autenticata il 05.10.1988 al n.33246 di rep. notaio Baralis Giorgio in Casale Monferrato, registrato a Casale Monferrato in data 18.10.1988 al n.1112 serie 2V, trascritto in data 03.11.1988 ai nn.4716/3577 presso Conservatoria RR.II. Casale Monferrato da Zaio Luigi nato a Rosignano Monferrato (AL) il 13/03/1915 c.f. ZAILGU15C13H569X.

D2) F.7 n.213 (su terreno F.7 n.39 e n. 127) in parte a Gnesotto Teresa c.f. GNSTRS33R54C638A e Scalvenzo Giuseppe nato a Mombello Monferrato (AL) il 14.11.1926 c.f. SCLGPP26S14F313R per la quota di ½ cadauno per atto di vendita del 18.05.1962 rep.4161/3030 notaio Arrabritto Emanuele, trascritto il 18.06.1962 ai nn. 2905/ 2150. Successivamente in parte a Gnesotto Teresa c.f. GNSTRS33R54C638A per la quota di 1/6 ed a Scalvenzo Ferruccio c.f. SCLFRC57C04F313J e Scalvenzo Franco c.f. SCLFNC64E22B885R per la quota di 2/18 cadauno in virtù di successione a Scalvenzo Giuseppe c.f. SCLGPP26S14F313R, deceduto a Mombello Monferrato (AL) il 28.05.1978 (denuncia di successione presentata all'Ufficio del Registro di Casale Monferrato in data 27.07.1978



e registrata al n.70 volume 789, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Casale Monferrato in data 18.10.1978 ai nn.4158/2132/3364). In parte a Valentini Sandra c.f. VLNSDR55A67E626F e Scalvenzo Carlotta c.f. SCLCLT90B62L750F per la quota di 1/18 cadauna in virtù di successione di Scalvenzo Paolo c.f. SCLPLA59D28B885Y citata in precedenza. A Scalvenzo Paolo c.f. SCLPLA59D28B885Y la quota di propria pertinenza era pervenuta per successione di Scalvenzo Giuseppe c.f. SCLGPP26S14F313R già citata.

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobili notificato da Tribunale di VERCELLI -UNEP in data 05/09/2023 rep.1931 trascritto presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 13/09/2023 ai nn. 4596/3793 richiedente CASSA DI RISPARMIO DI ASTI Piazza Libertà n.23 Asti c.f. 80015000021 a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI sede di Asti c.f. 00060550050, contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di ½ e XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di ½.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 03/04/2013 ai nn. 1630/149 da atto notarile pubblico notaio Milano Roberto del 27/03/2013, rep. n. 95682/9736, per complessivi euro 170.000 (capitale euro 85.000) e durata 20 anni contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di ½ e XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX per la quota di ½ a favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI sede di Asti c.f. 00060550050.

- Ipoteca concessoria amministrativa/riscossione derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo del 20.10.2016 n.rep. 1088/116 emesso da Equitalia Servizi di Riscossione SpA Roma, c.f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto Spalto Gamondio 1, Alessandria per complessivi euro 126.158,66 (capitale euro 63.079,33) contro XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il 25/09/1964 c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di ½.

Risultano altri oneri a carico di XXXXXXXXXXXX. In particolare è presente agli atti una iscrizione a ruolo sul debitore suddetto da parte dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione, Provincia di Vercelli C.F. 13756881002 per euro 88160,50 per quote al chirografo di cui capitale euro 70534,88 che dichiara di intervenire nella presente procedura in relazione al proprio credito ex art. 76 del D.P.R. 602/1973, oltre agli ulteriori interessi di mora.



Inoltre, al momento non esistono spese condominiali a carico degli esecutati né altri diritti reali a favore di terzi.

9) La valutazione degli immobili viene effettuata con metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie coperta dai fabbricati al prezzo unitario a metro quadrato delle costruzioni considerando per la valutazione di quest'ultima, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, l'uso, la destinazione, le pertinenze ed attinenze ed infine la commerciabilità (dedotta anche attraverso indagini effettuate sul sito dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio Mobiliare Italiano che di seguito si riportano). Tenendo conto di questi fattori e delle superfici commerciali calcolate con applicazione dei coefficienti di destinazione alle superfici lorde, inclusi muri esterni e metà muri in confine, si ritiene che la valutazione più corretta degli immobili al valore attuale sia, per il lotto unico formato al punto successivo, quella riportata di seguito:

LOTTO 1 – F.7 n.213 – F.7 n.38 sub2,3,4,5					
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Coeff. di destinazione (*)	Superficie Commerciale (mq.)	Valore stimato a €/mq.	Valore complessivo €
Abitazione Porzione ristrutturata	212	1,00	204,00	600	122400,00
Granaio + sottotetto	70	0,50	35	300	10500,00
Portico coperto	36	0,30	10,80	200	2160,00
Cortile	8320	0,10	832,00	30	24960,00
Cantine/Depositi	132	0,50	66,00	300	19800,00
Balconi/Terrazza	18	0,30	5,40	200	1080,00
Dehor	8	0,30	2,40	200	480,00
Portico Rimessa	46	0,50	23,00	300	6900,00
Bassi fabbricati	68	0,50	34,00	150,00	5100,00
TOTALE					193380,00
COSTI PER SANATORIE					- 7500,00
TOTALE GENERALE					185880,00

(*) Da Agenzia del Territorio – Manuale banca dati quotazioni OMI



		LOTTO 1 – Terreni F.7 n.37 e F. 7 n.126		
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Valore da VAM 2024 Alessandria €/ha		Valore complessivo €
F.7 n.37	612	330		20,20
F.7 n.126	624	330		20,60
TOTALE				40,80

TOTALE FINALE		185920,80
----------------------	--	------------------

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, rimesse).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in: a) comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna); b) non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: MOMBELLO MONFERRATO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	475	670	L	1,5	2,1	L
Box	NORMALE	330	495	L	1,5	2,2	L



Quotazioni immobiliari nel comune di Mombello Monferrato

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Mombello Monferrato. Il periodo di riferimento è Febbraio 2024.



Vendita

480 €/m²

da 206 €/m² a 1.298 €/m²



Affitto

3,87 €/m²

da 3,22 €/m² a 7,52 €/m²



33 foto

2 planimetrie

Mapa

Casa indipendente in vendita in Cascina Villanova

S.n.c

Mombello Monferrato [Vedi mappa](#)

120.000 €

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

120 m2 | 4 locali | Garage/posto auto compreso





43 foto 5 planimetrie Mappa

Casale/cascina in vendita in Cascina San Giovanni, 1

Mombello Monferrato [Vedi mappa](#)

320.000 €

[Calcola mutuo](#) [Confronta mutui](#)

490 m2 | 18 locali

Casale/cascina

Pertanto il valore commerciale stimato degli immobili di cui F.7 n.213 e F.7 n.38 sub2, sub3, sub4 e sub 5 ammonta arrotondato ad euro 185920,00 (diconsi euro centoottantacinquemila920,00).

10) risulta possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto così costituito:

- lotto unico – abitazione ad uso civile in Mombello Monferrato (AL), superficie commerciale totale di 522 mq. su due piani + piano sottostrada con circa 8320 mq. di area cortilizia, ed a parte, in altra costruzione, 68 mq. circa di vani fatiscenti, di costruzione ante anno 1967, composta per la parte ristrutturata di disimpegno, cucina, servizio, 2 camere, 2 magazzini/cantine a p.t., 3 camere + servizi a 1 P.+ un fienile da ristrutturare e sottotetto, balcone e terrazza coperta lungo il lato sud, dehor a p.t., ampio magazzino a lato nord-ovest, n.3 cantine a piano sottostrada lato sud, dotata di ingresso e portico da via Madonna 9, descritta al NCEU del comune di Mombello Monferrato (AL) come segue:

- Foglio 7 n. 213 – categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 7,5 vani, Rendita € 309,87 via Madonna n.9, piano T-1;
- Foglio 7 n. 38 sub2 – categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 3 vani, Sup. Catastale totale 80 mq., Rendita € 72,82 via Madonna n.11;
- Foglio 7 n. 38 sub3 – categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 1,5 vani, Sup. Catastale totale 34 mq., Rendita € 36,41 via Madonna n.11, piano S1;



d) Foglio 7 n. 38 sub4 – categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 2 vani, Sup. Catastale totale 57 mq., Rendita € 48,55 via Madonna n.11, piano T;

e) Foglio 7 n. 38 sub5 – categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza: 1,5 vani, Sup. Catastale totale 38 mq., Rendita € 36,41 via Madonna n.11, piano 1.

Fanno parte del compendio anche n.2 terreni così descritti:

f) Terreno Foglio 7 n.37 – Qualità Incolto produttivo – Classe U – Sup. 06 are 12 ca – Reddito domin. € 0,06 Reddito agrario €0,03;

g) Terreno Foglio 7 n.126 – Qualità Incolto produttivo – Classe U – Sup. 06 are 24 ca – Reddito domin. € 0,06 Reddito agrario €0,03.

La posizione del compendio risulta a circa 15-20 minuti dal centro di Mombello Monferrato. Gli immobili al momento risultano occupati dagli esecutati. La valutazione complessiva del compendio è di euro 185920,00 dicono euro centoottantacinquemila920,00.

11) gli immobili oggetto del pignoramento risultano **occupati** come è risultato dal sopralluogo effettuato, in quanto gli esecutati sono tuttora residenti nell'immobile pignorato fin dall'anno 2013. Inoltre il titolo legittimante il possesso da parte dell'esecutata è anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 05/09/2023 rep. 1931/2023 di cui alla trascrizione n. 4596/3793 del 13/09/2023 verbale di pignoramento del Tribunale di Vercelli, titolo di proprietà rogato da notaio Milano Roberto in Casale Monferrato rep.n.95681 trascritto il 03/04/2013 ai nn. 1625/1261 presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato. Non esistono contratti di locazione in essere che riguardino gli immobili pignorati; l'immobile è intestato a persona fisica. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e, come riportato, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà. Sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità vista anche la loro destinazione (residenziale); inoltre gli immobili non sono soggetti a regime condominiale né lo scrivente ha rilevato vincoli legati a diritti demaniali o civici.

12) i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica sono allegate alla presente relazione;

14) la descrizione del lotto con indicazione dello stato di occupazione da parte degli esecutati, con il prezzo di stima attribuito, nella quale è indicato tra l'altro anche il contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare, è allegata alla presente relazione.



15) viene allegata 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) come richiesto dal quesito.

16) viene allegata 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.

Quanto sopra riferisce lo scrivente CTU in evasione al mandato affidatogli.

Si allegano:

- documentazione fotografica;
- documentazione cartacea (planimetria, foglio mappale);
- vecchia documentazione catastale in allegato B
- certificato stato civile esecutati;
- Certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui F.7 n.37 e n.126
- descrizione del lotto di cui F.7 n.213 e n.38 sub 2, sub 3, sub 4 e sub 5;
- versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali (allegato A);
- check-list principali controlli effettuati sulla documentazione ex art. 567 II co.cp.c (allegato C);
- verbale di sopralluogo;
- specifica per la liquidazione delle competenze (allegato D).

Casale Monferrato, 20/03/2024

In fede

Il C.T.U.
Dott. Ing. Silvio Coppo

