

R.G.E. 30/2024

TRIBUNALE DI VERCELLI

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

\* \* \* \* \*

Vercelli, lì 30 maggio 2024

**IL C.T.U.**

BIANCO dott. GIOVANNI

- architetto -



# TRIBUNALE DI VERCELLI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 30/2024

PROMOSSA DA



COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE  
NUMERO DI REPERTORIO 84 DEL 15.01.2024,  
TRASCritto ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, DIREZIONE PROVINCIALE  
DI ALESSANDRIA – UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ  
IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO AI NN. 867/722,

CONTRO



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

-----

CONSISTENZE IMMOBILIARI UBICATE IN  
STRADA CASALE ASTI N. 14/A,  
COMUNE DI SAN GIORGIO MONFERRATO (AL)

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data : 06 maggio 2024

\* STUDIO TECNICO \*

**BIANCO** dott. **GIOVANNI** - architetto -

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

-----

via Fratelli Ponti n. 5 - 13100 VERCELLI -  
Telefono: 0161.257724 - Cell. : 337.231593  
Indirizzo e-mail: archgiovannibianco@gmail.com - - PEC : giovanni.bianco3@archiworldpec.it  
Codice Fiscale: BNC GNN 50A21 D187X - Partita I.V.A.: 00308320027

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

\* \* \* \* \*

## PREMESSA.

Il sottoscritto **Bianco** dott. **Giovanni**, architetto, regolarmente iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Vercelli al n. 91 Sez. A/a, nonchè all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vercelli al Numero 56, dal 16 Febbraio 1978, con studio in Vercelli, via Fratelli Ponti n. 5, numero telefonico: 0161.257724, cellulare: 337.231593, indirizzo e-mail: archgiovannibianco@gmail.com, PEC : giovanni.bianco3@archiworldpec.it, Codice Fiscale: BNC GNN 50A21 D187X, numero partita I.V.A.: 00308320027, a seguito del Decreto di Fissazione di Udienza in data 29.02.2024 a firma del G.E. dott. Edoardo Gaspari nel quale veniva nominato esperto estimatore, trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione di incarico e giuramento in data 07.03.2024.

Il sottoscritto riceveva il seguente mandato :

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

*in particolare, l'esperto stimatore deve precisare:*

- A. *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;*
- B. *nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- C. *nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;*
- D. *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle*

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

- E. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*
- F. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;*
- G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;*
- H. laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al giudice dell'esecuzione;*
- I. 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,*

**INCARICA**

*altresi*

**l'ESPERTO STIMATORE:**

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

- fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;*
- 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
  - 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
  - 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
  - 15) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

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

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, dopo aver esaminato la documentazione a disposizione, iniziava le operazioni peritali alla presenza del Custode nominato, avvocato Franco BAZZI, recandosi, previa comunicazione al soggetto esecutato, presso gli immobili oggetto di esecuzione il giorno 14 marzo 2024 alle ore 10,30 circa, esaminando lo stato dei luoghi e realizzando un'adeguata documentazione fotografica.

Il Verbale di accesso redatto dal Custode nominato viene allegato alla presente (**Allegato "8"**). In date successive al sopralluogo il sottoscritto effettuava richieste ai competenti Uffici comunali per disporre della documentazione necessaria ad addivenire al mandato.

L'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giorgio Monferrato rilasciavano i documenti richiesti, allegati alla presente Relazione.

In date diverse, il sottoscritto procedeva ai rilievi delle consistenze immobiliari in base alle occorrenze.

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

## **In risposta al punto 1) - OPERAZIONI PRELIMINARI.**

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva recante data 22.02.2024 a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia, tale certificazione risale fino all'atto di divisione ricevuto dal notaio Giorgio Baralis in data 16.09.1974 e copre il ventennio antecedente ; inoltre, i dati catastali attuali degli immobili pignorati sono riportati correttamente su detta certificazione.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato; pertanto, il sottoscritto, in data 08.03.2024, ha provveduto a farne richiesta tramite PEC all'Ufficio Anagrafe del Comune di San Giorgio Monferrato unitamente al Certificato storico di residenza. I documenti sono stati reperiti via PEC in data 08.03.2024 dall'Ufficio competente del Comune di San Giorgio Monferrato ed allegati alla presente ( **Allegato "8"**).

Il sottoscritto ha predisposto la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione

di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. di concerto con il Custode giudiziario (**Allegato "6"**).

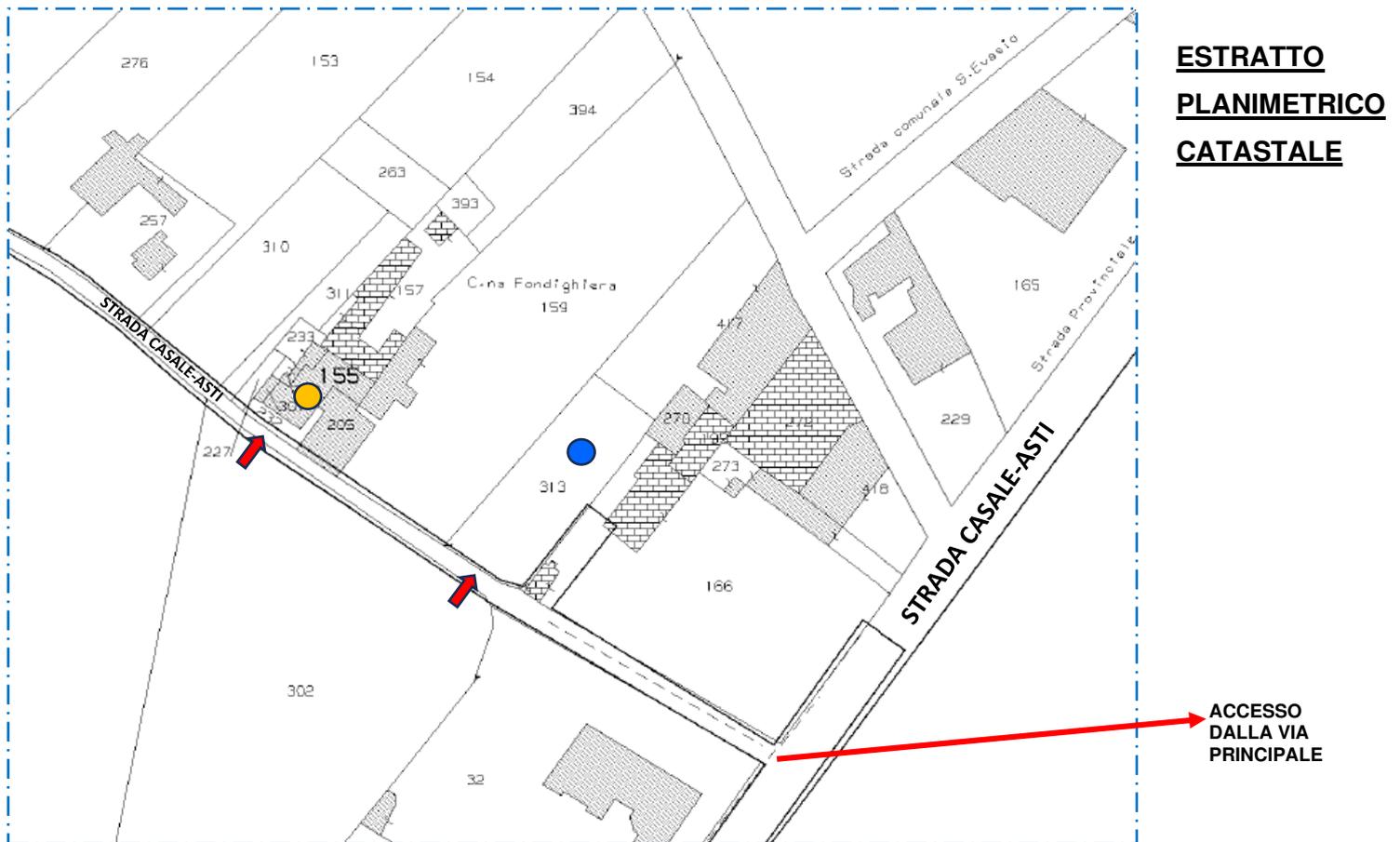
Infine, è stato predisposto un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (**Allegato "7"**).

**In risposta al punto 2).**

Le consistenze immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate in Strada Casale Asti n. 14/A nel Comune di San Giorgio Monferrato (AL).

Il numero civico 14/A è evidenziato nel certificato di residenza, mentre nelle Visure catastali è indicato il numero 8 ; all'ingresso dell'abitazione non è in essere il numero civico.

La localizzazione dei beni risulta dall'estratto catastale (fuori scala) di seguito riportato.



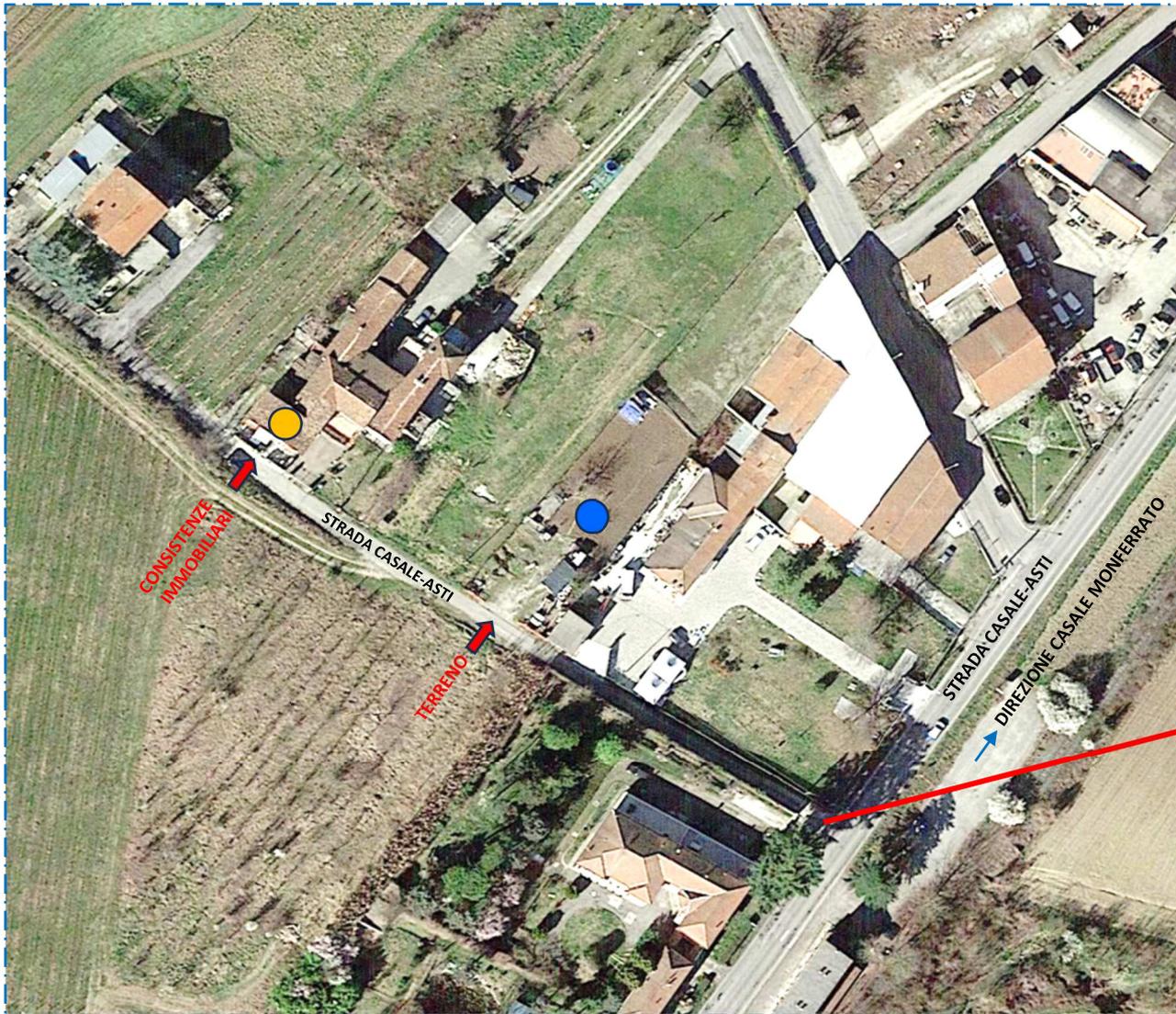
**COMUNE DI SAN GIORGIO MONFERRATO (AL)**

**●** FABBRICATI considerati un corpo unico :  
FOGLIO 6 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 3 GRAFFATA CON LE PARTICELLE 232 SUBALTERNO 2 E 307, CATEGORIA A/3  
FOGLIO 6 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 7 GRAFFATA CON LA PARTICELLA 308, CATEGORIA C/2  
FOGLIO 6 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 8, CATEGORIA C/6

**●** TERRENO : FOGLIO 6 PARTICELLA 313

**↓** ACCESSO / INGRESSO

L'ABITAZIONE POSSIEDE ACCESSO PEDONALE  
A NORD-OVEST ESISTE UNA POSSIBILITA' DI ACCESSO COME COMUNICATO VERBALMENTE DAL SIGNOR POSATA PIETRO  
MA LA CUI EFFETTIVA SUSSISTENZA RESTA DA VERIFICARSI



### VISTA SATELLITARE

Le unità immobiliari hanno le seguenti coerenze :

#### **CATASTO FABBRICATI - CONSISTENZE IMMOBILIARI (considerate un corpo unico) :**

- \* FOGLIO 6 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 3 GRAFFATA CON LE PARTICELLE 232 SUBALTERNO 2 E 307, CATEGORIA A/3
- \* FOGLIO 6 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 7 GRAFFATA CON LA PARTICELLA 308, CATEGORIA C/2
- \* FOGLIO 6 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 8, CATEGORIA C/6
- \* a nord/est : Foglio 6 Particella 157 - altra proprietà;
- \* a est : Foglio 6 Particella 159 e 205 - altra proprietà;
- \* a sud/ovest : diramazione strada Casale - Asti;
- \* a nord/ovest : Foglio 6 Particella 233 e 227 - altra proprietà;

#### **TERRENO - FOGLIO 6 PARTICELLA 313**

- \* a nord/est : Foglio 6 Particella 417 - altra proprietà;
- \* a est : Foglio 6 Particella 270 e 166 - altra proprietà;
- \* a sud/ovest : diramazione strada Casale - Asti;
- \* a nord/ovest : Foglio 6 Particella 159 - altra proprietà;

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

## **IMMOBILE 1**

### **CATASTO FABBRICATI**

*Dati identificativi: Comune di SAN GIORGIO MONFERRATO (H878) (AL)*

**Foglio 6 Particella 155 Subalterno 3**

**Foglio 6 Particella 232 Subalterno 2**

**Foglio 6 Particella 307**

*Classamento: Rendita: Euro 269,59*

*Categoria A/3, Classe U, Consistenza 6 vani*

*Indirizzo: STRADA CASALE ASTI n. 8 Piano T-1*

*Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/08/2014 Pratica n. AL0185326 in atti dal 29/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 83152.1/2014)*

*Particelle corrispondenti al catasto terreni*

*Comune di SAN GIORGIO MONFERRATO (H878 ) (AL)*

*Foglio 6 Particella 155*

*Foglio 6 Particella 232*

*Foglio 6 Particella 307*

*Causali di aggiornamento ed annotazioni:*

*VARIAZIONE del 26/07/1990 Pratica n. AL0144327 in atti dal 13/09/2005 RETT.MAPPALÉ - F.O.134312/2005 (n. 41.1/1990)*

*Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1*

1. [REDACTED]

nato a [REDACTED]

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

*1. Atto del 27/11/2009 Pubblico ufficiale ACETO ARMANDO Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 175051 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4165.1/2009 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 16/12/2009*

## **IMMOBILE 2**

### **CATASTO FABBRICATI**

*Dati identificativi: Comune di SAN GIORGIO MONFERRATO (H878) (AL)*

**Foglio 6 Particella 155 Subalterno 7**

**Foglio 6 Particella 308**

*Classamento: Rendita: Euro 61,97*

*Categoria C/2, Classe U, Consistenza 40 m<sup>2</sup>*

*Indirizzo: STRADA CASALE ASTI n. 8 Piano T-1*

*Dati di superficie: Totale: 39 m<sup>2</sup>*

*Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/08/2014 Pratica n. AL0184041 in atti dal 28/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 82107.1/2014)*

*Particelle corrispondenti al catasto terreni*  
*Comune di SAN GIORGIO MONFERRATO (H878 ) (AL)*  
*Foglio 6 Particella 155*  
*Foglio 6 Particella 308*

*Causali di aggiornamento ed annotazioni:*

*VARIAZIONE del 24/07/1990 Pratica n. 27922 in atti dal 04/02/2002 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 40.1/1990)*

*Notifica in corso con protocollo n. 32163 del 07/02/2002*

*Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015*

*Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/07/1990, prot. n. 27922*

*Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1*

1. [REDACTED]

nato a [REDACTED]

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

*1. Atto del 27/11/2009 Pubblico ufficiale ACETO ARMANDO Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 175051 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4165.1/2009 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 16/12/2009*

### **IMMOBILE 3**

#### **CATASTO FABBRICATI**

*Dati identificativi: Comune di SAN GIORGIO MONFERRATO (H878) (AL)*

***Foglio 6 Particella 155 Subalterno 8***

*Classamento: Rendita: Euro 20,66*

*Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 m<sup>2</sup>*

*Indirizzo: STRADA CASALE ASTI n. 8 Piano T*

*Dati di superficie: Totale: 12 m<sup>2</sup>*

*Ultimo atto di aggiornamento:* *VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 29/08/2014 Pratica n. AL0185325 in atti dal 29/08/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 83151.1/2014)*

*Particelle corrispondenti al catasto terreni*  
*Comune di SAN GIORGIO MONFERRATO (H878 ) (AL)*  
*Foglio 6 Particella 155*

*Causali di aggiornamento ed annotazioni*

*VARIAZIONE del 20/07/1990 Pratica n. AL0056061 in atti dal 12/04/2005 VARIAZIONE - F.O.48125/2005 (n. 41.1/1990)*

*Notifica in corso con protocollo n. AL0064945 del 26/04/2005*

*Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015*

*Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 26/07/1990, prot. n. 41*

*Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1*

1. [REDACTED]

nato a [REDACTED]

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

*1. Atto del 27/11/2009 Pubblico ufficiale ACETO ARMANDO Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 175051 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4165.1/2009 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 16/12/2009*

## **IMMOBILE 4**

### **CATASTO TERRENI**

*Dati identificativi: Comune di SAN GIORGIO MONFERRATO (H878) (AL)*

#### **Foglio 6 Particella 313**

*Classamento:*

*Redditi: dominicale Euro 8,50 Lire 16.450 - agrario Euro 6,07 Lire 11.750*

*Particella con qualità: VIGNETO di classe 2 Superficie: 940 m<sup>2</sup>*

*Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO in atti dal 20/05/1992 (n. 1669.1/1990)*

*Partita: 965*

*Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1*

1. [REDACTED]

*nato a ENNA (EN) il 18/11/1980*

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

*1. Atto del 27/11/2009 Pubblico ufficiale ACETO ARMANDO Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 175051 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4166.1/2009 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 16/12/2009*

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

Il sottoscritto non reputa opportuna né praticabile la formazione di più lotti per la vendita delle consistenze immobiliari oggetto di pignoramento (fabbricati e terreno). Infatti esse costituiscono un insieme da ritenersi unico e, a parere del sottoscritto, non divisibile.

Pertanto, sebbene il terreno sia suscettibile di vendita autonoma, esso è ritenuto pertinenziale e necessario all'abitazione e, quindi, al servizio della stessa, in particolare per il fatto che recepisce lo scarico delle acque reflue domestiche prodotte ed il tutto in relazione al contenuto dell' Ordinanza comunale.

### **In risposta al punto 3).**

I beni immobili pignorati sono ubicati nel territorio del Comune di San Giorgio Monferrato in provincia di Alessandria. Sono posti a est del centro abitato del Comune e raggiungibili tramite la Strada Casale – Asti.

Il Comune di San Giorgio Monferrato (circa 1.200 abitanti) dista 5 km dalla vicina città di Casale Monferrato.

Alle consistenze immobiliari (fabbricati e terreno) si accede tramite una diramazione della strada Casale - Asti ( a sinistra in direzione Casale Monferrato ), la strada di accesso, anch'essa denominata Strada Casale – Asti, è di limitata larghezza, comunque con manto in asfalto.

Le consistenze immobiliari definite a Catasto Fabbricati con numero tre Particelle costituiscono un corpo unico. Al piano terreno vi è un'abitazione composta da : corridoio, soggiorno, camera, cucina, bagno, ripostiglio, una tettoia - deposito.

Il piano primo risulta non agibile, da completare, composto da tre camere, un vano predisposto per la formazione di un servizio igienico, un disimpegno/vano scala, un terrazzo ed un balcone sulla facciata principale verso la strada.

La manutenzione del piano terreno è sufficiente. Lo stesso piano risulta abitato.

Costituisce pertinenza un cortile privato di limitata superficie e scoperto, delimitato da ringhiera con cancelletto pedonale privato sul lato che definisce l'area viabile .

Il terreno esecutato, di buona metratura, è collocato nelle vicinanze del corpo di fabbrica. Il tutto descritto più avanti.

In sintesi, per ciò che riguarda alcune rifiniture e conformazioni tipologico - costruttive inerenti ai beni di cui trattasi, è stato rilevato quanto in appresso esposto.

#### **CATASTO FABBRICATI - CONSIDERATO UN UNICO CORPO**

- \* **FOGLIO 6 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 3 GRAFFATA CON LE PARTICELLE 232 SUBALTERNO 2 E 307, CATEGORIA A/3**
- \* **FOGLIO 6 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 7 GRAFFATA CON LA PARTICELLA 308, CATEGORIA C/2**
- \* **FOGLIO 6 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 8, CATEGORIA C/6**

#### **PIANO TERRENO**

**PARETI E SOFFITTI.**

Le strutture portanti esterne sono costituite da murature di significativa dimensione nell'ambito delle quali esistono finestre e porta d'ingresso.

I soffitti sono costituiti da solai con orizzontamento piano.

Le superfici esterne e le pareti interne, inclusi i soffitti, sono intonacate con malta adeguata. Non sono evidenti rifiniture di rilievo. Le geometrie che conformano l'unità immobiliare sono di semplice espressione, lineari, senza particolari in genere.

**PAVIMENTI.**

I pavimenti dei vari ambienti sono costituiti da piastrelle in grès-ceramica. Le geometrie delle piastrelle, così come le tonalità, variano a seconda dell'ambiente.

**SOGGIORNO.**

Questo ambiente dispone di una finestra nella muratura verso l'area cortilizia. Internamente si accede tramite un'ampia apertura ad arco senza serramento.

Nel soggiorno è ubicata la scala interna per favorire l'accesso al piano primo.

L'accesso è impedito da un elemento precario e incompleto.

**CORRIDOIO.**

Dalla porta d'ingresso si accede direttamente al corridoio, di limitata larghezza, che permette l'accesso alla cucina, al soggiorno e alla camera. Nella parete verticale, a sinistra entrando, esiste una nicchia di contenute dimensioni.

**CUCINA.**

Alla cucina si accede dal corridoio tramite un passaggio senza serramento.

Il locale possiede una finestra e ha rivestimento con piastrelle in ceramica a parete nella parte arredata con gli elementi essenziali della cucina.

Nella cucina è in essere una stufa a legna.

#### BAGNO.

Il bagno è adiacente alla cucina e comprende : lavabo, bidet, water e piatto doccia.

Il rivestimento esistente è costituito da semplici piastrelle in grès - ceramica. La posa si evidenzia nella norma. Dispone di una piccola finestra sulla parete verso la tettoia - deposito.

#### CAMERA.

La camera dispone di finestra verso la tettoia - deposito, quindi collegata non direttamente con l'esterno. Ha una buona metratura e pavimentazione con caratteristiche uguali a quelle del corridoio e del soggiorno.

#### SERRAMENTI INTERNI.

I serramenti, ove presenti, sono in legno tamburato senza specchiature. Manifestano semplice natura, costituzione e geometria d'insieme, i fissaggi e le chiusure sono di normale forma e composizione.

#### SERRAMENTI ESTERNI.

I serramenti esterni conformanti finestre sono di semplice e lineare tipologia, in condizioni di manutenzione nella norma.

Gli stessi serramenti sono in legno con doppi vetri e persiane in legno.

La porta d'ingresso è costituita da un modesto infisso in legno a due battenti.

Le aperture finestrate sono dotate di zanzariere in condizioni appena sufficienti.

La finestra della camera dispone di inferriate in metallo.

#### IMPIANTO ELETTRICO.

L'impianto elettrico sotto traccia al servizio dei vari ambienti interni dovrà essere sottoposto ad una revisione generale con le integrazioni ove indispensabili.

L'impianto deve essere controllato e verificato, per quanto necessario, e dotato di Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

#### IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

L'impianto di riscaldamento è inesistente, così come l'allaccio alla rete del gas.

Al momento è in essere una stufa a legna collocata nella cucina e due condizionatori, uno nel soggiorno e uno nella camera.

Nel locale ripostiglio è posizionato un boiler.

La cucina è servita da una bombola a gas.

#### IMPIANTO IDRICO – SANITARIO.

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

Lo scarico delle acque reflue, così come in essere, risulta non conforme e si fa riferimento all'Ordinanza comunale che, in copia, è inserita nell'Allegato "8".

Gli impianti esistenti dovranno essere sottoposti ad una revisione generale per verificare la

funzionalità d'insieme delle reti e dei relativi collegamenti, quindi l'impianto, per quanto ovviamente possa occorrere, dovrà essere dotato di Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

Occorre comunque far riferimento alle specificazioni contenute nella presente Relazione relativamente allo smaltimento delle acque reflue.

**MISURATORI : ENERGIA ELETTRICA, GAS E ACQUA.**

L'interruttore generale dell'impianto elettrico è posto nella nicchia situata nel corridoio.

Il misuratore del gas è inesistente non essendoci l'allaccio. Quello dell'acqua è posto all'interno di una nicchia sulla recinzione del cortile esclusivo. Il contatore Enel è posto sempre sulla recinzione, ma sul lato verso la viabilità strada Casale-Asti.

**TETTO, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.**

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

Il manto di copertura è costituito da tegole in cotto del tipo "coppo".

**RIFINITURE ESTERNE.**

Le rifiniture esterne manifestano condizioni di conservazione appena sufficienti.

Occorre far emergere che necessitano comunque alcuni interventi di manutenzione, con particolare riferimento all'intonaco e alla tinteggiatura. Dovrà altresì essere adeguatamente sistemata la crepa evidente sulla parte superiore della facciata principale verso la diramazione strada Casale-Asti.

**RIPOSTIGLIO.**

Al ripostiglio, di limitate dimensioni, si accede solo direttamente dal cortile. Dispone di un'ampia apertura con serramento a due battenti in ferro con specchiature.

Le rifiniture delle pareti che delimitano il vano, compreso il solaio, sono incomplete con mancanza di intonaco.

All'interno del ripostiglio è collocato il boiler.

**TETTOIA - DEPOSITO**

La tettoia - deposito è ubicata nella parte posteriore dell'edificio a confine con altra proprietà. L'accesso alla struttura è garantito, come comunicato verbalmente, da un diritto di passaggio su area di altra proprietà comunicante con la diramazione strada Casale-Asti, le cui effettive sussistenze restano da verificarsi.

Le pareti costituite da materiali eterogenei evidenziano insufficienze costruttive e precarietà di ordine statico, così come la copertura. La pavimentazione è in battuto di cemento non omogeneo.

All'interno sono accatastati materiali ed elementi vari in modo disordinato e ingombrante con impossibilità di procedere a rilievi dettagliati.

In relazione alle precarie condizioni costruttive della tettoia - deposito, si ritiene di far emergere che la soluzione più realisticamente praticabile possa essere la sua demolizione. Conseguentemente potrà essere valutato un riordino dell'area con eventuale riedificazione nel rispetto delle norme vigenti in materia. Tuttavia, questo dovrà essere valutato dal soggetto

legittimato alle occorrenti procedure.

#### **CORTILE ESCLUSIVO.**

Il cortile di proprietà esclusiva ha pavimentazione in parte in battuto di cemento e, verso la facciata principale, con elementi irregolari di pietra.

Sulla recinzione verso l'area privata (diritto di passaggio) è inserito un lavandino.

L'accesso al cortile è consentito da un cancelletto pedonale, la recinzione è costituita da un basamento in muratura con sovrastanti elementi prefabbricati in cemento.

La quota del cortile si trova ad un livello inferiore al piano strada di qualche decimetro.

#### **PIANO PRIMO**

Il piano primo dell'edificato è stato oggetto di un' iniziale ristrutturazione non completata. Allo stato attuale risulta non agibile e fruibile, con difficoltà di accesso e di movimento interno.

Comprende tre camere ed un vano predisposto per la formazione di un servizio igienico. Sono in essere un terrazzo ed un balcone.

L'accesso al piano primo è possibile solo tramite l'ausilio di una scala a pioli o altro idoneo mezzo, in quanto la scala interna di collegamento con il piano terreno non è completata e presenta una protezione inadeguata ed instabile che non consente il collegamento tra i due piani.

Al momento del rilievo erano presenti diversi materiali ingombranti e alcuni erano accatastati in modo disordinato tale da ostacolare anche la possibilità di rilievi dettagliati.

Gli impianti sono incompleti, quanto presente dovrà essere verificato e riordinato in base alle occorrenze.

Sono presenti alcuni tramezzi non intonacati, così come alcune murature verticali. Le pavimentazioni, così come i rivestimenti, sono praticamente inesistenti.

I serramenti interni ed esterni, per quanto esistenti, risultano inadeguati, certamente da sostituire. I soffitti sono di eterogena conformazione, parte dei quali risultano in legno con evidenti travetti di sostegno di recente formazione.

Occorre segnalare che parte della muratura portante verticale evidenzia, principalmente nel lato verso la strada, alcune lesioni di ordine strutturale che devono essere consolidate.

In relazione a quanto innanzi esposto, bisogna significare, ribadendo, che il piano primo attualmente non è e non può essere utilizzabile, dovendo procedere a notevoli interventi di riordino e sistemazione in genere tale da generare una consistenza immobiliare adeguata all'uso abitativo sotto l'aspetto edilizio ed urbanistico. Bisogna inoltre rilevare che tale piano è in stretta connessione con il piano terreno.

#### **CATASTO TERRENI - FOGLIO 6 PARTICELLA 313**

Il terreno pignorato è collocato nelle vicinanze della struttura abitativa e si accede al medesimo tramite la diramazione dalla strada principale Casale – Asti, così come già precisato per l'edificato.

In merito al terreno esecutato bisogna fare emergere che a suo tempo era stato considerato nella pratica di autorizzazione allo scarico riguardante l'allontanamento e lo smaltimento delle

acque reflue provenienti dall'abitazione, questo nel corso dell'anno 2005. La pratica originaria era a nome di precedente proprietario. Infatti parte dell'area doveva recepire lo "scarico delle acque reflue fuori fognatura in strati superficiali del sottosuolo". Tale opera non è stata completata regolarmente ed è stata oggetto di Ordinanza del Comune nell'anno 2019. Tuttavia anche a seguito dell'Ordinanza le opere non sono state regolarmente attuate.

Il bene esecutato necessita di una sistemazione generale, compreso il riordino del terreno, la rimozione e l'allontanamento delle strutture precarie, dei veicoli ed elementi ingombranti presenti.

Una parte del terreno attualmente è destinata ad orto.

La proprietà è delimitata da recinzioni precarie e necessitano di sistemazione in genere.

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

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

#### **In risposta al punto 4).**

Il corpo di fabbrica originario è certamente anteriore al 1° settembre 1967, come riportato anche nell'Atto di vendita del notaio Armando Aceto in data 27.11.2009, Repertorio n. 175.051/21.781.

#### **In risposta al punto 5).**

Sebbene il corpo di fabbrica originario risalga a periodo anteriore al 1° settembre 1967, nello stesso atto ricevuto dal notaio Armando Aceto citato al precedente punto 4), risulta altresì indicato che per le opere successivamente intervenute sono stati rilasciati dal Comune di San Giorgio Monferrato provvedimenti costituenti titoli edilizi abilitativi negli anni 1986, 1988, 1991 e 1994.

Inoltre a seguito delle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Monferrato, è stata reperita la seguente documentazione :

*\* DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.), PRATICA N. 11/2010, PROT. N. 1047 DEL 18.03.2010.*

*per quanto riguarda le strutture edificate.*

*\* AUTORIZZAZIONE ALLO SCARICO ACQUE REFLUE DOMESTICHE NON RECAPITANTI IN FOGNATURA N. 01/2005 IN DATA 11.11.2005.*

*ELABORATO AUTORIZZAZIONE SCARICO.*

*in capo al precedente proprietario.*

*\* ORDINANZA N. 06/2019 DEL 17.07.2019 RIGUARDANTE LA REGOLARIZZAZIONE DELLO SVERSAMENTO DELLE ACQUE REFLUE DOMESTICHE IN DIFFORMITA' ALL'AUTORIZZAZIONE EX ART. 124 E SEGG. DLGS. 152/2006, PROVENIENTI DALL'ABITAZIONE SITA IN SAN GIORGIO MONFERRATO ALA STR. CASALE ASTI 14/A AD OPERA DI ██████████*

Si fa presente che le attuali tipologie delle unità immobiliari in argomento non corrispondono

al progetto depositato (D.I.A.) con evidenti difformità dallo stesso documento.

Dall'incontro con il Tecnico comunale si è appreso che non è mai stata conclusa la pratica edilizia (D.I.A.) e non è stata depositata agli atti del Comune la documentazione riguardante il Certificato di Abitabilità – ora Agibilità.

Le opere in difformità sono dunque ritenute abusive. L'epoca di realizzazione delle opere accertate in difformità si può presumibilmente considerare corrispondente alla data del Titolo Edilizio Abilitativo sopra indicato o, comunque, in tempi relativamente successivi.

Occorre precisare che, nell'insieme, si rendono fondamentali diversi interventi di ordine edilizio tale da rendere fruibile e agibile l'insieme immobiliare di cui trattasi. Parte del piano terreno è stato oggetto di interventi tali da migliorare lo stato dei luoghi che attualmente sono abitati.

In particolare bisogna agire nell'ambito del locale tettoia - deposito al piano terreno e in modo significativo nell'ambito del piano primo, attualmente in stato di abbandono e inagibile.

Altri interventi indispensabili riguardano gli impianti in genere.

Bisogna sottolineare che alcune aperture non soddisfano i rapporti aeroilluminanti dei vari ambienti (come evidenziato negli elaborati inseriti nell'**Allegato "2"**).

A giudizio del sottoscritto, relativamente ai LAVORI IN DIFFORMITA' RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO AGLI ATTI DEL COMUNE DI SAN GIORGIO MONFERRATO, è possibile procedere con una S.C.I.A. in SANATORIA, ai sensi dell'Art. 37, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

La necessaria S.C.I.A. in sanatoria dovrà comprendere anche il "cambio di destinazione d'uso", per quanto verrà considerato dal Soggetto legittimato alla presentazione della pratica, delle Particelle esegutate con categoria C/2 e categoria C/6, in abitazione.

Fondamentale è la predisposizione della pratica riguardante la SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA' comprendente le documentazioni richieste, inclusa la pratica catastale aggiornata delle unità immobiliari interessate.

Relativamente alla pratica catastale, attualmente non è possibile un aggiornamento in base a quanto innanzi fatto emergere. In merito si fa altresì riferimento alle esposizioni di cui al successivo punto 7).

Bisogna anche far emergere che nel corso della pratica in sanatoria occorre considerare la necessità di predisporre l'occorrente documentazione riguardante il contenimento della spesa energetica e l'inquinamento acustico con l'ipotesi di spesa, con altre, di seguito indicata.

Necessita altresì disporre della relazione statica e sismica, compresi i certificati di conformità degli impianti in base alle occorrenze discendenti dalla pratica S.C.I.A. in Sanatoria e dalla Segnalazione Certificata di Agibilità. Infine, all'occorrenza, è necessario l'approntamento dell'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica).

In merito al terreno esegutato e poco distante dalla costruzione, bisogna fare emergere che a suo tempo era stato considerato nella pratica di autorizzazione allo scarico nel corso dell'anno 2005. Infatti, parte dell'area doveva recepire lo "scarico delle acque reflue fuori fognatura in strati superficiali del sottosuolo". Opera non completata regolarmente e oggetto di Ordinanza

del Comune nell'anno 2019.

Considerata la tipologia d'insieme della costruzione immobiliare pignorata come edificio unifamiliare, non sono dovuti contributi di costruzione per la S.C.I.A. in sanatoria in quanto l'esonero è previsto ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 06.06.2001 N. 380, comma 3, lettera b), anche in presenza di eventuale ampliamento comunque non superiore al 20 % dell'edificato. Per gli svolgimenti di cui sopra risultano necessarie diverse spese di non facile precisazione, ma presuntivamente stimabili come segue .

#### ELENCO DELLE SPESE CONSIDERATE.

A) - Pratica tecnico – professionale S.C.I.A. sanatoria : .....	€.	2.800,00
B) - Diritti Comunali di segreteria – S.C.I.A. sanatoria :.....	€.	200,00
C) - Sanzione Comunale lavori S.C.I.A. sanatoria .....	€.	516,00
D) - Adeguamento di tre finestre per l'ottenimento del necessario rapporto aeroilluminante degli ambienti interessati .....	€.	3.700,00
E) - Realizzazione di opere di completamento e miglioramento in genere del piano primo, incluse le crepe e alcuni semplici dissesti, compresa la tettoia - deposito al piano terreno .....	€.	19.000,00
F) - Opere di sistemazione, adeguamento, completamento e integrazione degli impianti, compresa realizzazione impianto di riscaldamento in base alle occorrenze inclusa la verifica di quanto esistente e recuperabile .....	€.	15.000,00
G) - Lavori vari di manutenzione in genere, comprese le facciate, inclusa verifica del tetto, canali di gronda e doccioni e relativi scarichi, sistemazione della scala interna di collegamento e rifiniture in genere .....	€.	6.000,00
H) - Pratica strutturale e collaudo statico per quanto necessario .....	€.	2.800,00
I) - Pratica contenimento della spesa energetica .....	€.	1.900,00
L) - Pratica catastale .....	€.	1.700,00
M) - Certificazioni e relazioni varie, compresa la documentazione, per quanto occorrente, riguardante l'inquinamento acustico etc., .....	€.	2.600,00
N) - Spese relative all'Ordinanza dello scarico delle acque reflue, compresa sistemazione e riordino del terreno, incluso la rimozione e l'allontanamento di strutture precarie, veicoli ed elementi ingombranti da rimuovere e allontanare a discariche autorizzate .....	€.	6.500,00
O) - Costi e opere per la sicurezza riguardante i lavori, compresa pratica tecnica - Coordinatore e relativi documenti .....	€.	5.000,00
P) - Pratica tecnico – professionale riguardante la Segnalazione Certificata di Agibilita' con la necessaria documentazione .....	€.	<u>1.800,00</u>

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

**SOMMA L' IMPORTO PRESUNTO STIMATO .....** €. **69.516,00**

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

### **In risposta al punto 6).**

Per quanto riguarda il terreno pignorato, si allega il “Certificato di Destinazione Urbanistica n. 3 data 15.03.2024” del Comune di San Giorgio Monferrato, prot. n. 720 del 05.04.2024, inserito nell’**Allegato “8”**.

### **In risposta al punto 7).**

I dati specificati nell’atto di pignoramento con le relative risultanze catastali corrispondono ai documenti rilasciati dall’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Alessandria - Servizi Catastali, Sezione Catasto Fabbricati.

Per quanto riguarda il fabbricato di categoria A/3, al momento della richiesta sul sito dell’Agenzia delle Entrate, la planimetria risultava “non rilasciabile”. Con PEC in data 25.03.2024 sono state richieste informazioni in merito, in data 02.04.2024 l’Agenzia con email ha comunicato l’assenza della planimetria in archivio - lettera acclusa nell’**Allegato “1”**.

Per quanto riguarda le altre due Particelle di categoria C/2 e categoria C/6, sono state richieste le relative schede all’Agenzia delle Entrate e dalla stessa correttamente rilasciate.

Le planimetrie catastali, reperite presso la suddetta Agenzia, non rappresentano graficamente la realtà delle consistenze immobiliari alla data del sopralluogo, a seguito dei rilievi effettuati. Bisogna sottolineare che le tre Particelle esegutate nella realtà costituiscono un corpo unico, quindi con necessaria pratica catastale di fusione, comunque attualmente non attuabile.

Considerato lo stato attuale e quanto evidenziato al punto 5) della presente Relazione, oltre alle difformità precisate e specificate nella documentazione grafica con disegni e note comprese nell’**Allegato “2”**, non si ritiene possibile procedere ad alcun aggiornamento di ordine catastale, compresa/e la/e nuova/e scheda/e, dovendo approntare preliminarmente la pratica S.C.I.A. IN SANATORIA (alternativa al Permesso di Costruire) per la regolarizzazione tecnica ed urbanistica, in parte con cambio di destinazione d’uso e quindi, generare lo stato legittimo della consistenza immobiliare di cui trattasi.

Il cambio di destinazione d’uso riguarda le Particelle con categoria C/2 e categoria C/6 in quanto devono essere riconsiderate in fase di predisposizione della suddetta SCIA IN SANATORIA ipotizzando un’unica unità immobiliare.

In particolare, a miglior specificazione, si segnala che la necessaria regolarizzazione, attivando la suddetta sanatoria, riguarda i seguenti principali interventi e così come di seguito descritti : adeguamento di alcune finestre, riordino generale del piano primo al fine di ottenere ambienti abitabili, sistemazione della tettoia - deposito al piano terreno, realizzazione di tutti gli occorrenti impianti (anche di ordine igienico-sanitario e di riscaldamento), sistemazione di serramenti esterni ed interni, completamento della scala interna di collegamento tra il piano terreno e il piano primo, verifica della copertura, dei canali di gronda e dei doccioni, ottemperanza all’Ordinanza comunale riguardante lo scarico delle acque reflue domestiche, demolizione di opere precarie, elementi ingombranti e sistemazione della recinzione riguardante il terreno. Altre opere di completamento, rifinitura, adeguamento e miglioramento in genere delle consistenze immobiliari di cui trattasi. La documentazione grafica inserita

nell'Allegato "2" evidenzia le difformità, quali rappresentazioni preventive alla predisposizione della SCIA in sanatoria, incluse le cromie e le descrittive così come indicate negli elaborati. Pertanto la realtà catastale verrà espressa, con il relativo aggiornamento, a seguito della realizzazione dei lavori che verranno considerati con la pratica in sanatoria innanzi precisata.

**In risposta al punto 8).**

Dalla documentazione presso l'Agenzia delle Entrate emerge che all'atto della notifica del pignoramento l' esecutato risulta intestatario per 1/1 degli immobili stessi in forza di atto regolarmente trascritto, e precisamente :

*per i fabbricati : Atto del 27/11/2009 Pubblico ufficiale ACETO ARMANDO Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 175051 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4165.1/2009 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 16/12/2009.*

*per il terreno : Atto del 27/11/2009 Pubblico ufficiale ACETO ARMANDO Sede CASALE MONFERRATO (AL) Repertorio n. 175051 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 4166.1/2009 Reparto PI di CASALE MONFERRATO in atti dal 16/12/2009.*

**In risposta al punto 9).**

Come riportato sul Certificato notarile sostitutivo in data 22.02.2024 a firma del notaio Niccolò Tiecco di Perugia, nel ventennio antecedente al pignoramento si rilevano le seguenti provenienze.

Per quanto riguarda i fabbricati :

*" con atto di compravendita rogato dal Notaio Aceto Armando il 27 novembre 2009, Repertorio 175051/21781, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASALE MONFERRATO il 16 dicembre 2009 ai NN.5943/4165 di formalità dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED]*

*[REDACTED] nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED]*

*Ai signori sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli: Quanto i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno di pertinenza dei signori [REDACTED] e [REDACTED] con atto di donazione rogato dal Notaio Baralis Giorgio il 08 ottobre 1993, Repertorio 44587, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASALE MONFERRATO il 08 novembre 1993 ai NN.4779/3729 di formalità dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED]*

*[REDACTED] il quale si riservava il diritto di usufrutto. Al signor [REDACTED] i diritti pari ad 1/1 di proprietà su quanto donato, erano pervenuti con atto di divisione rogato dal Notaio Baralis Giorgio il 16 settembre 1974, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASALE MONFERRATO 10 ottobre 1974 ai NN.4447/3837 di formalità.*

*Quanto i diritti pari ad 1/1 di usufrutto di pertinenza del signor [REDACTED] residuati dall'atto di donazione rogato dal Notaio Baralis Giorgio il 08 ottobre 1993, Repertorio 44587, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASALE MONFERRATO il 08 novembre 1993 ai NN.4779/3729 di formalità."*

Per quanto attiene il terreno :

*"compravendita rogato dal Notaio Aceto Armando il 27 novembre 2009, Repertorio 175051/21781, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASALE MONFERRATO il 16 dicembre 2009 ai NN.5944/4166 di*

formalità dal signor [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED]. Al signor [REDACTED] quanto alienato, era pervenuto con atto di divisione rogato dal Notaio Baralis Giorgio il 16 settembre 1974, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASALE MONFERRATO il 10 ottobre 1974 ai NN.4447/3837 di formalità.”

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

- \* **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Aceto Armando il 27 novembre 2009, Repertorio 175052/21782, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASALE MONFERRATO il 16 dicembre 2009 ai NN.5945/1045 di formalità **in favore** di [REDACTED] con sede in [REDACTED] – [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto [REDACTED]) e **contro** il signor [REDACTED] nato ad [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), per la complessiva somma di Euro 66.000,00 (capitale di Euro 33.000,00);
- \* **Pignoramento immobiliare** notificato dall'Uff. Giud. Tribunale di Vercelli il 15 gennaio 2024, Repertorio 84, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di ALESSANDRIA - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di CASALE MONFERRATO il 21 febbraio 2024 ai NN.867/722 di formalità **in favore** di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e **contro** il signor [REDACTED] nato [REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

#### **In risposta al punto 10).**

Per procedere alla valutazione delle consistenze immobiliari in oggetto, si rende necessario determinare il metodo di stima : nel caso specifico, **il sottoscritto ha ritenuto “realistico” determinare il valore venale dei beni basandosi sul procedimento della “stima sintetica - sommaria”** considerando l'insieme immobiliare come agibile.

Il sottoscritto ha preso in considerazione alcuni dati ricavati verbalmente, per quanto gli è stato possibile, desumendo alcuni valori di probabile correlazione ad altre consistenze immobiliari, tenendo conto anche che il Comune di San Giorgio Monferrato non possiede un listino immobiliare, lo stato di conservazione, comunque valutando discrezionalmente il tutto. Tenuto conto delle realtà immobiliari di cui trattasi, **gli elementi tecnico - economici considerati sono :**

#### **a) - per le strutture edificate, costituenti nella realtà un “unicum” :**

- localizzazione in genere ;
- posizione;
- epoca di costruzione, con riferimento alla documentazione agli atti del Comune ;
- tipologia edilizia;
- destinazione d'uso;
- area cortilizia esclusiva ;
- consistenza relativa alla superficie e alla volumetria ;
- superficie commerciale lorda (diversa da quella urbanistica) ;

- valori attuali di mercato constatati per quanto è stato possibile ;
- stato di conservazione delle consistenze immobiliari ;
- urbanizzazioni e accessi esistenti ;
- destinazione urbanistica , vincoli ambientali e paesaggistici in genere ;
- oltre ad alcuni parametri peculiari quali:
  - \* caratteristiche costruttive,
  - \* vetustà,
  - \* grado di finitura e manutenzione,
  - \* razionalità degli ambienti,
  - \* alcuni impianti esistenti ,
  - \* allacciamento alle urbanizzazioni,
  - \* necessità fondamentale di adeguamenti vari con l'approntamento della Pratica S.C.I.A. IN SANATORIA (alternativa al Permesso di Costruire) comprendente le tre unità immobiliari da regolarizzare in base alle occorrenze , tenendo conto anche del parziale cambio di destinazione d'uso ,
  - \* ottemperanza con applicazione pratica di quanto è stabilito nell'ORDINANZA n. 06/2019 in data 17.07.2019 del Comune riguardante la regolarizzazione dello scarico sversamento delle acque reflue domestiche;
  - \* aggiornamenti di ordine catastale conseguente al suddetto Titolo Edilizio Abilitativo ,
  - \* predisposizione della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 del D.P.R. 6.06.2001, N. 380 e s.m.i.),
  - \* quant'altro indispensabile per rendere lo stato legittimo delle consistenze immobiliari di cui trattasi.

**b) - per il terreno :**

- localizzazione e conformazione geometrica ;
- destinazione d'uso ;
- superficie della Particella interessata ;
- possibilità di accesso ;
- fruibilità in genere ;
- destinazione d'uso urbanistica e relativi vincoli ;
- parziale destinazione ad orto ;
- presenza di strutture precarie da rimuovere e allontanare ;
- presenza di veicoli ed elementi ingombranti da rimuovere e allontanare ;
- sistemazione della superficie per quanto occorrente ;
- necessità di interventi relativi all'ORDINANZA n. 06/2019 in data 17.07.2019 del Comune riguardante la regolarizzazione dello scarico sversamento delle acque reflue domestiche;
- parziale disponibilità per recepire gli interventi di cui alla suddetta Ordinanza ;
- riordino dell'accesso e delle recinzioni per quanto necessario e indispensabile ;
- oltre ad alcuni parametri peculiari quali: caratteristiche dell' area, inserimento ambientale, conformazione della superficie, sia sotto l'aspetto planimetrico, sia sotto quello altimetrico, possibilità di utilizzazione e sfruttamento in genere.

**Nel caso specifico, si è tenuto anche conto dell'ubicazione, della viabilità, comprese le aree di sosta, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla**

**determinazione del “più probabile valore di mercato”** ed anche di tutte le situazioni e condizioni esposte nella presente Relazione, comprese le occorrenze che involgono il terreno disponibile, unitamente a quelle di natura fiscale.

Inoltre, ha tenuto conto dell'effetto stagnazione del mercato immobiliare ancora manifesto e dei maggiori costi per eventuali finanziamenti bancari, unitamente alle notevoli spese indispensabili per rendere l'edificato agibile con destinazione abitativa e relativi accessori per quanto il tutto possa essere previsto dalla pratica edilizia in sanatoria citata.

Occorre sottolineare che il terreno è fondamentale per recepire le acque reflue domestiche provenienti dall'abitazione. Conseguentemente è da considerare fondamentale e congiunto all'edificato per soddisfare le necessità di smaltimento delle suddette acque reflue.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima e dopo aver tenuto conto di tutti i parametri sopra richiamati, unitamente all'andamento delle compravendite, constatato anche il prezzo contenuto dell'Atto di Compravendita in data 27.11.2009 e la consultazione sul sito dell'Agenzia delle Entrate - OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati - sulle vendite relative agli ultimi due anni nel Comune di San Giorgio Monferrato (AL), **il sottoscritto ha determinato, a suo giudizio, un “valore unitario” di stima, al metro quadrato, di :**

**€. 650,00** da moltiplicare per la superficie commerciale della proprietà immobiliare costituente l'abitazione al piano terreno e il piano primo non agibile, come se il tutto fosse completato e fruibile nel suo insieme,

**€. 1,00** da moltiplicare per la superficie catastale del terreno, applicando “coefficienti correttivi” ad alcune superfici, il tutto così come in appresso esposto.

#### **Superficie Lorda - Commerciale.**

Le superfici di seguito indicate discendono dai rilievi effettuati con le relative esposizioni descrittive e grafiche rappresentate negli Elaborati che accompagnano la presente (Allegato “2”).

#### **CATASTO FABBRICATI - considerato un unico corpo**

- \* **FOGLIO 6 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 3 GRAFFATA CON LE PARTICELLE 232 SUBALTERNO 2 E 307, CATEGORIA A/3**
- \* **FOGLIO 6 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 7 GRAFFATA CON LA PARTICELLA 308, CATEGORIA C/2**
- \* **FOGLIO 6 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 8, CATEGORIA C/6**

#### **PIANO TERRENO**

- \* Abitazione piano terreno mq. 86,02 x 1,00 (coeff. corr. non appl. ) = ..... mq. 86,02
- \* Ripostiglio mq. 6,04 x 0,25 (coeff. corr. appl. ) = ..... mq 1,51
- \* Tettoia - deposito mq. 26,16 x 0,20 (coeff. corr. appl. ) = ..... mq. 5,23
- \* Cortile esclusivo scoperto mq. 48,20 x 0,10 (coeff. corr. appl. ) = ..... mq. 4,82

**Superficie totale commerciale calcolata ..... mq. 97,58**

### **Calcolo del VALORE INTRINSECO.**

\* Superficie totale commerciale : mq. 97,58

mq. 97,58 x €. 650,00 = ..... € 63.427,00

### **PIANO PRIMO**

\* Piano primo non agibile mq. 84,53 x 1,00 (coeff. corr. non appl. ) = ..... mq. 84,53

\* Terrazzo mq. 7,25 x 0,20 (coeff. corr. appl. ) = ..... mq. 1,45

\* Balcone mq. 2,00 x 0,20 (coeff. corr. appl. ) = ..... mq. 0,40

**Superficie totale commerciale calcolata ..... mq. 86,38**

### **Calcolo del VALORE INTRINSECO.**

Valore a mq. considerato come se la struttura fosse fruibile come il piano terreno.

Riferimento alla Precisazione che segue.

\* Superficie totale commerciale : mq. 86,38

mq. 86,38 x €. 650,00 = ..... € 56.147,00

### **SOMMANO I DUE VALORI.**

€. ( 63.427,00 + 56.147,00 ) = ..... € **119.574,00**

### **CATASTO TERRENI**

\* **FOGLIO 6 PARTICELLA 313**

**Particella con qualità: VIGNETO di classe 2**

**SUPERFICIE catastale : 940 m<sup>2</sup>**

\* “valore unitario” di stima, al metro quadrato, di €. 1,00

mq. 940,00 x €. 1,00 = ..... € **940,00**

Il sottoscritto, in riferimento alle specificazioni ed ai calcoli innanzi esposti, **ritiene che il “VALORE INTRINSECO” costituente il più probabile VALORE DI MERCATO ATTUALE da attribuire alla proprietà eseguita sia :**

#### **1) - FABBRICATI - considerato un unico corpo**

\* **FOGLIO 6 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 3 GRAFFATA CON LE PARTICELLE 232 SUBALTERNO 2 E 307, CATEGORIA A/3**

\* **FOGLIO 6 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 7 GRAFFATA CON LA PARTICELLA 308, CATEGORIA C/2**

\* **FOGLIO 6 PARTICELLA 155 SUBALTERNO 8, CATEGORIA C/6**  
**“A CORPO”, di €. 119.574,00** (diconsi euro centodiciannovemila-  
cinquecentosettantaquattro virgola zero zero)

#### **2) - TERRENO - FOGLIO 6 PARTICELLA 313**

**“A CORPO”, di €. 940,00** (diconsi euro novecentoquaranta virgola zero zero)

**VALORE GLOBALE delle consistenze immobiliari in argomento :**

**€. 120.514,00** (€. 119.574,00 + €. 940,00)

(diconsi euro centoventimilacinquecentoquattordici virgola zero zero).

### **Precisazione.**

*In relazione alle innanzi superfici esposte e al valore intrinseco attribuito, bisogna precisare che il piano primo attualmente non è utilizzabile, dovendo procedere a notevoli interventi di riordino tali da generare una consistenza immobiliare adeguata all'uso abitativo sotto l'aspetto edilizio ed urbanistico.*

*Tuttavia, il valore intrinseco a metro quadro relativamente al piano primo non è stato ridotto in considerazione delle occorrenti spese così come computate al punto 5) della presente e dedotte dal valore globale dell'insieme immobiliare eseguito.*

*La scelta di stima adottata si ritiene aderente allo stato di fatto attuale e a quanto potrà essere realizzato per rendere fruibile l'insieme immobiliare.*

*In sintesi, alla struttura abitativa è stato attribuito un valore come se attualmente fosse fruibile nel suo insieme. Dovendo essere riordinata, attivando quanto è stato indicato nella presente Relazione, ne consegue la diminuzione del valore globale a seguito della deduzione delle spese indicate, necessarie e fondamentali per rendere l'edificato attuale agibile.*

*Il tutto a giudizio del sottoscritto.*

### **AI VALORE GLOBALE sopra indicato dovranno essere dedotte le spese considerate al punto 5) della presente Relazione.**

#### **ELENCO DELLE SPESE CONSIDERATE.**

A) - Pratica tecnico – professionale S.C.I.A. sanatoria : .....	€.	2.800,00
B) - Diritti Comunali di segreteria – S.C.I.A. sanatoria :.....	€.	200,00
C) - Sanzione Comunale lavori S.C.I.A. sanatoria .....	€.	516,00
D) - Adeguamento di tre finestre per l'ottenimento del necessario rapporto aeroilluminante degli ambienti interessati .....	€.	3.700,00
E) - Realizzazione di opere di completamento e miglioramento in genere del piano primo, incluse le crepe e alcuni semplici dissesti, compresa la tettoia - deposito al piano terreno .....	€.	19.000,00
F) - Opere di sistemazione, adeguamento, completamento e integrazione degli impianti, compresa realizzazione impianto di riscaldamento in base alle occorrenze inclusa la verifica di quanto esistente e recuperabile .....	€.	15.000,00
G) - Lavori vari di manutenzione in genere, comprese le facciate, inclusa verifica del tetto, canali di gronda e doccioni e relativi scarichi, sistemazione della scala interna di collegamento e rifiniture in genere .....	€.	6.000,00
H) - Pratica strutturale e collaudo statico per quanto necessario .....	€.	2.800,00
I) - Pratica contenimento della spesa energetica .....	€.	1.900,00
L) - Pratica catastale .....	€.	1.700,00
M) - Certificazioni e relazioni varie, compresa la documentazione, per quanto occorrente, riguardante l'inquinamento acustico etc., .....	€.	2.600,00

N) - Spese relative all'Ordinanza dello scarico delle acque reflue, compresa sistemazione e riordino del terreno, incluso la rimozione e l'allontanamento di strutture precarie, veicoli ed elementi ingombranti da rimuovere e allontanare a discariche autorizzate .....	€.	6.500,00
O) - Costi e opere per la sicurezza riguardante i lavori, compresa pratica tecnica - Coordinatore e relativi documenti .....	€.	5.000,00
P) - Pratica tecnico – professionale riguardante la Segnalazione Certificata di Agibilita' con la necessaria documentazione .....	€.	<u>1.800,00</u>
Gli importi, ove richiesto dalle norme in vigore, sono comprensivi degli oneri fiscali per quanto applicabili nelle aliquote di legge vigente.		
<u>SOMMA L' IMPORTO PRESUNTO STIMATO .....</u>	€.	<u>69.516,00</u>

**VALORE CONSISTENZE IMMOBILIARI CON DEDUZIONE DELLE SPESE sopra indicate.**  
**€. (120.514,00 - 69.516,00) = € 50.998,00**

**VALORE DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI PIGNORATE :**

**€. 50.998,00** (diconsi euro cinquantamilanovecentonovantotto virgola zero zero).

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

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

Lo stato d'uso e di manutenzione è da considerarsi sufficiente per quanto riguarda il piano terreno. Il piano primo, a seguito dei rilievi effettuati, non è agibile, con evidenti lavori in genere incompiuti.

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

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

**In risposta al punto 11).**

Stante alla natura e alla tipologia dei beni pignorati non si ravvisa l'opportunità né la possibilità di procedere ad una suddivisione in lotti.

Pertanto, le consistenze immobiliari pignorate costituiscono un insieme da ritenersi unico e, a parere del sottoscritto, non divisibile, comprendente altresì il terreno. Infatti, il terreno è strettamente indispensabile all'abitazione per il fatto che recepisce lo scarico delle acque reflue domestiche prodotte ed il tutto in relazione al contenuto della citata Ordinanza comunale.

In sintesi, senza la disponibilità del terreno, lo scarico delle acque reflue manifesterebbe una forte problematica connessa alla fruibilità della consistenza immobiliare residenziale in argomento di complicata e costosa risoluzione operativo-gestionale.

**In risposta al punto 12).**

Le consistenze immobiliari oggetto di esecuzione alla data del sopralluogo, avvenuto il 14.03.2024 alla presenza del Custode, risultavano occupate da : [REDACTED] [REDACTED] come si evince dal Verbale di sopralluogo del Custode e dai Certificati di residenza rilasciati dal Comune.

Anche il terreno risultava in disponibilità dei suddetti occupanti l'edificato.

Non è stato reperito alcun Contratto di affitto o locazione.

Gli immobili, per quanto è stato possibile accertare, non sono gravati da censo, livello o Uso Civico, come comunicato dal Tecnico del Comune di San Giorgio Monferrato con email del 21.03.2024.

Non sono in essere vincoli storico - artistici , ma dal Piano Regolatore Generale Intercomunale del Comune di San Giorgio Monferrato risultano comunque i seguenti vincoli urbanistici :

Fabbricati : “ FASCIA DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI STRADALI” ;

Terreno : “FASCIA DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI STRADALI” e “FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI D.L. 22.01.2004 N. 42 ART. 142”.

**In risposta al punto 13).**

Dalle ricerche effettuate non sono emerse procedure espropriative per pubblica utilità sui beni pignorati, come comunicato dal Tecnico del Comune di San Giorgio Monferrato con email del 21.03.2024.

**In risposta al punto 14).**

Le planimetrie degli immobili (scheda catastale **Allegato “1”** – rilievo **Allegato “2”**) e la documentazione fotografica (**Allegato “3”**) sono allegate alla presente Relazione.

**In risposta al punto 15).**

La descrizione degli immobili stimati finalizzata alla pubblicazione degli avvisi di vendita, è allegata alla presente Relazione (**Allegato “4”**).

**In risposta al punto 16).**

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

**In risposta al punto 17).**

I beni pignorati non sono riconducibili ad “immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata”, come comunicato dal Tecnico del Comune di San Giorgio Monferrato con email del 21.03.2024.

\* \* \* \* \*

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

\* \* \* \* \*

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

- \* **Allegato “1”** - DOCUMENTAZIONE CATASTALE – DOCUMENTI ALLA DATA DELL’ATTO DI PIGNORAMENTO.
- \* **Allegato “2”** - ESTRATTO PLANIMETRICO CATASTALE.  
DOCUMENTAZIONE P.R.G.I.  
RILIEVO DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI.  
STRALCI ELABORATI ALLEGATI AI TITOLI EDILIZI ABILITATIVI E SCHEDE CATASTALI CON LE DIFFORMITA’ RISCOstrate.
- \* **Allegato “3”** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
- \* **Allegato “4”** - DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI FINALIZZATA ALLA PUBBLICAZIONE DEL BANDO DI VENDITA IMMOBILIARE.
- \* **Allegato “5”** - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI.
- \* **Allegato “6”** - CHEK LIST PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 II CO. C.P.C.
- \* **Allegato “7”** - IDENTIFICATIVI CATASTALI.
- \* **Allegato “8”** - DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI SAN GIORGIO MONFERRATO, UFFICIO TECNICO E UFFICIO ANAGRAFE.  
ISPEZIONI IPOTECARIE.  
VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL CUSTODE.

Le copie degli allegati accompagnano la stessa Relazione.

\* \* \* \* \*

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

Vercelli, lì 06 maggio 2024

**IL C.T.U.**  
BIANCO dott. GIOVANNI  
- architetto -

