

R.G.E. 46/2023

TRIBUNALE DI VERCELLI

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

* * * * *

Vercelli, lì 26 luglio 2023

IL C.T.U.

BIANCO dott. GIOVANNI

- architetto -



TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 46/2023

PROMOSSA DA

████████████████████

COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
NUMERO DI REPERTORIO 578/2023 DEL 21.03.2023,
TRASCritto ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE, DIREZIONE PROVINCIALE
DI ALESSANDRIA – UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITÀ
IMMOBILIARE DI CASALE MONFERRATO, AI NN. 2273/1906,

CONTRO

████████████████████

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

CONSISTENZA IMMOBILIARE UBICATA IN
VIA VINCENZO GIOBERTI,
COMUNE DI CASALE MONFERRATO (AL).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

Data : 30 giugno 2023

* 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 05.05.2023 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 12.05.2023.

Il sottoscritto riceveva il seguente mandato :

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

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

oppure:

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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

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

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

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) 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;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;*

- altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
 - 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
 - 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
 - 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonche'*

per le eventuali spese condominiali insolute;

- 10) 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;*
- 11) 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita*
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui*

all'articolo 567 Il 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 (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo). Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti a disposizione, iniziava le operazioni peritali, alla presenza del custode nominato, avvocato Serena Reposo, recandosi presso l'immobile oggetto di esecuzione il giorno 22 maggio 2023 alle ore 10,30 circa; esaminava lo stato dei luoghi e realizzava un'adeguata documentazione fotografica.

Il tutto previa comunicazione inviata dal custode nominato a mezzo raccomandata al soggetto esecutato.

In date successive al sopralluogo 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 Casale 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI.

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

Si è però resa necessaria l'acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Alessandria - Ufficio provinciale - Territorio – servizi catastali, della Visura storica riguardante la consistenza immobiliare di cui trattasi e dell'Estratto catastale attuale, in quanto non allegati alla documentazione depositata agli atti.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva recante data 28.04.2023 a firma del notaio Roberto Milano di Casale Monferrato (AL). La certificazione risale fino all' atto di compravendita ricevuto dal notaio Ezio Martinotti in data 26 aprile 1982, Rep. 30.309, coprendo quindi il ventennio antecedente.

I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono riportati correttamente sulla certificazione notarile sostitutiva.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; pertanto, il

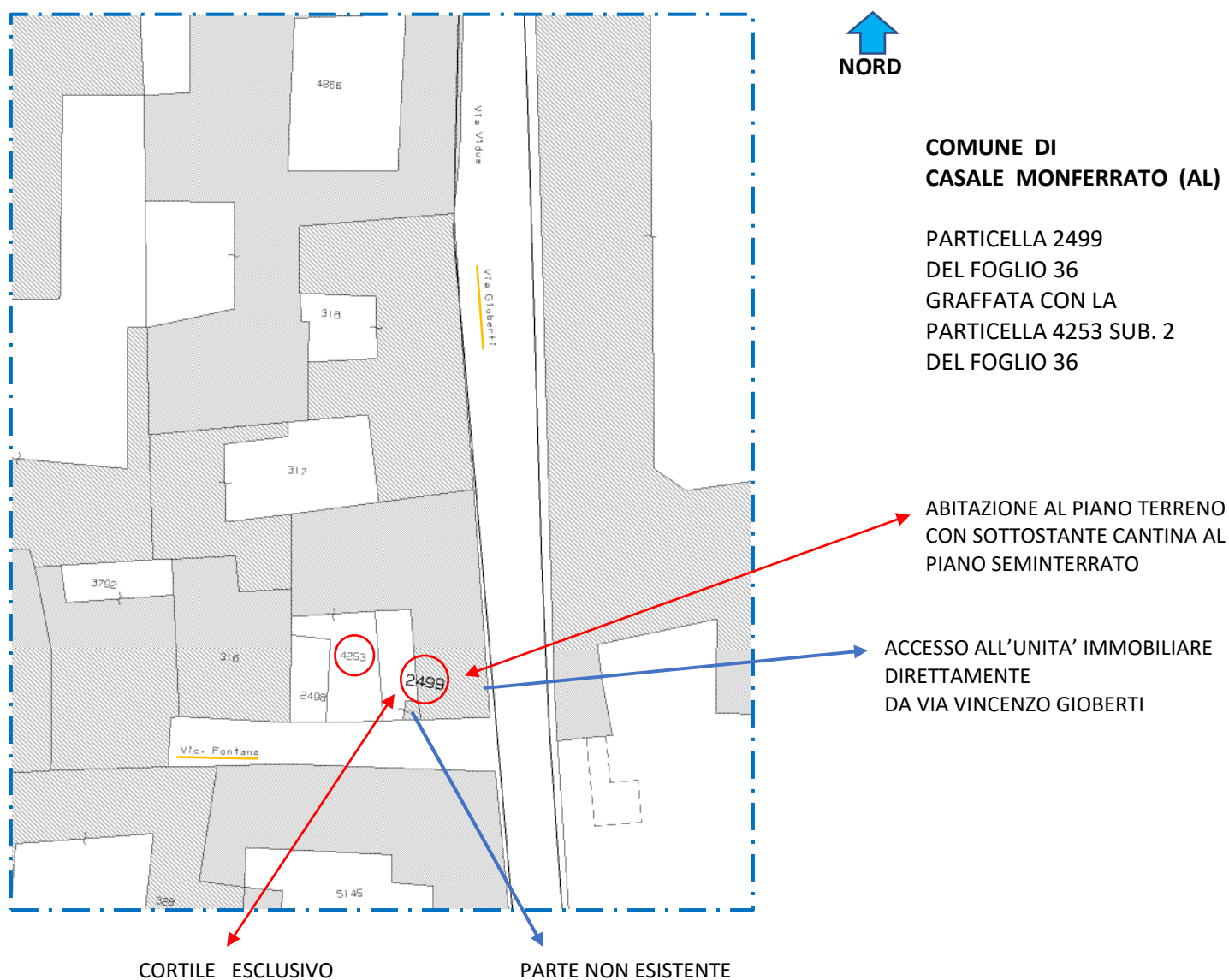
sottoscritto, in data 30.05.2023 ha provveduto a farne richiesta tramite PEC all'Ufficio Anagrafe del Comune di Casale Monferrato, unitamente al Certificato storico di residenza.

I documenti sono stati reperiti via PEC in stessa data 30.05.2023 dall'Ufficio competente del Comune di Casale Monferrato e allegati alla presente : **Allegato "8"**.

In risposta al punto 1).

Le consistenze immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate in via Gioberti nel Comune di Casale Monferrato (AL).

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



L'unità immobiliare (attuale abitazione e cortile) nella loro globalità costituiscono un corpo unico fra le seguenti coerenze :

- * a nord: Androne e porticato comuni - Particelle n. 2499 e n. 4253 – parte Condominio Gioberti ;
- * a sud: Vicolo Fontana ;
- * a ovest: Particella n. 4253 – cortile Condominio Gioberti ;
- * a est: Via Vincenzo Gioberti.

La cantina ha le seguenti coerenze :

- * a nord: corridoio comune Condominio Gioberti e altra cantina ;
- * a sud: Vicolo Fontana ;
- * a ovest: interrato sottostante al cortile esclusivo ;
- * a est: Via Vincenzo Gioberti.

La Proprietà esecutata è identificata catastalmente, alla data di pignoramento, come segue:

IMMOBILE

Dati identificativi: Comune di **CASALE MONFERRATO (B885) (AL)**

Foglio **36** Particella **2499**

Foglio **36** Particella **4253** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 68,17**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/2**, Classe **2**, Consistenza **44 m²**

Indirizzo: VIA VINCENZO GIOBERTI n. 12 Piano T

Dati di superficie: Totale: **55 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/08/2005 Pratica n. AL0133126 in atti dal 17/08/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16968.1/2005)

Dati identificativi

Comune di **CASALE MONFERRATO (B885) (AL)**

Foglio **36** Particella **2499**

Foglio **36** Particella **4253** Subalterno **2**

Partita: **5541**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **CASALE MONFERRATO (B885) (AL)**

Foglio **36** Particella **2499**

Foglio **36** Particella **4253**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/08/2005 Pratica n. AL0133126 in atti dal 17/08/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16968.1/2005)

Indirizzo

VIA VINCENZO GIOBERTI n. 12 Piano T

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/08/2005 Pratica n. AL0133126 in atti dal 17/08/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16968.1/2005)

Dati di classamento

Rendita: **Euro 68,17**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/2**, Classe **2**, Consistenza **44 m²**

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/08/2005 Pratica n. AL0133126 in atti dal 17/08/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 16968.1/2005)

Dati di superficie

Totale: **55 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/01/0001, prot. n. 15517345

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED]

[REDACTED]

nata a [REDACTED]

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

1. Atto giudiziale DISPOSIZIONI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA del 21/12/2021 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VERCELLI Sede VERCELLI (VC) Repertorio n. 1315 Sede TTZ Registrazione n. 1272 registrato in data 29/07/2022 - SENTENZA TRASLATIVA Voltura n. 8612.1/2022 - Pratica n. AL0078536 in atti dal 03/11/2022.

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

Il sottoscritto non ritiene possibile suddividere in più lotti quanto esecutato in relazione alla consistenza immobiliare conformante le tipologie costruttive nella loro generalità. Infatti non possono determinare edificazioni distinte tali da essere fruibili in modo razionale e sufficientemente indipendente fra di loro.

In risposta al punto 2).

I beni immobili pignorati sono posti nel centro storico del Comune di Casale Monferrato (AL), in via Vincenzo Gioberti all'altezza del numero civico 18 (civico del Condominio cui appartiene la proprietà esecutata). Più precisamente, la consistenza immobiliare ha sia accesso diretto dalla via V. Gioberti senza indicazione di alcun numero civico (sebbene sulla Visura catastale sia indicato il numero 12) sia dall' androne condominiale che consente l'accesso al cortile esclusivo scoperto comunicante con l'abitazione.

Casale Monferrato è un Comune di circa 32.924 abitanti, in provincia di Alessandria, nel territorio della Regione Piemonte.

Il Comune di Casale Monferrato sorge a nord-ovest del Capoluogo provinciale di Alessandria

dal quale dista circa trentadue chilometri.

Esiste un dislivello di qualche decimetro tra la strada pubblica e l'unità abitativa con esistenti due alzate dal piano stradale al piano dell'abitazione.

L'abitazione risulta così composta : ingresso comunicante con un piccolo wc/doccia e con un locale soggiorno, quest'ultimo comunicante con altro locale adibito a cucina e ad una camera. La manutenzione è scarsa. Sono evidenti alcuni deterioramenti quali espressioni dell'ineluttabile azione del tempo.

Al servizio dell'unità immobiliare vi è un cortile scoperto esclusivo delimitato da ringhiera e cancelletto privato comunicante con il porticato comune del condominio.

La cantina, accessorio dell'abitazione, è ubicata al piano seminterrato sottostante all'abitazione e vi si accede tramite corridoio comune condominiale.

La scheda catastale evidenzia nel cortile un piccolo locale non più in essere. Conseguentemente occorre aggiornare l'estratto planimetrico.

Bisogna sottolineare che la proprietà pignorata catastalmente ha una Categoria non corrispondente allo stato di fatto : essa è attualmente accatastata come C/2, ma, in realtà, dai rilievi effettuati risulta un'abitazione. Pertanto, occorre aggiornare la scheda catastale sia per quanto concerne la conformazione tipologico interna dell'attuale abitazione sia per quanto riguarda la cantina, in quanto la scheda catastale attuale è semplicemente indicativa della stessa ma non rappresenta l'effettiva geometria dell'ambiente.

Dalle ricerche svolte non è stato reperito alcun Titolo Edilizio Abilitativo.

Bisognerà approntare una S.C.I.A. CONDIZIONATA IN SANATORIA nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Relativamente a tali incoerenze e irregolarità si preciserà meglio al punto 4) che segue.

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.

ABITAZIONE ALLO STATO DEL RILIEVO.

PARETI E SOFFITTI.

Le strutture portanti esterne sono costituite da murature di una significativa dimensione nell'ambito delle quali esistono finestre e porte d'ingresso. I soffitti sono costituiti da solai con orizzontamento praticamente piano.

Le superfici esterne, le pareti interne, inclusi i soffitti, sono intonacate con malta adeguata. Non sono evidenti significative rifiniture nè opere con architetture rilevanti.

Le geometrie che conformano l'unità immobiliare sono di semplice espressione, praticamente lineari senza particolari in genere.

La parete esterna verso vicolo della Fontana manifesta umidità con stati di sfioramento dell'intonaco con significative negatività.

PAVIMENTI.

I pavimenti dei vari ambienti sono formati da elementi con piastrelle in grès-ceramica nel wc/doccia e nella cucina, nelle altre stanze sono costituiti da piastrelle in marmiglia – graniglia di marmo di piccola pezzatura con pigmentazione tenue e diversificata.

INGRESSO.

Il modesto ingresso consente l'accesso al soggiorno e al wc/doccia, comprende l'attacco per la lavatrice. Le pareti sono rivestite con perlinatura di semplice tipologia.

CUCINA.

Il vano cucina è di ridotte dimensioni e dotato di finestra prospiciente il pertinente cortile di proprietà.

WC/DOCCIA.

L'ambiente, molto limitato, comprende : lavabo, water e piatto doccia. Il rivestimento esistente è costituito da semplici piastrelle in grès - ceramica. La posa si evidenzia nella norma. Non possiede aerazione naturale. L'ingresso dispone di una porta a soffietto.

SOGGIORNO.

A questo ambiente si accede tramite una semplice porta comunicante con l'ingresso.

Dispone di una finestra verso via V. Gioberti con un serramento in condizioni di manutenzione scarse come tutti quelli presenti nell'ambito dell'abitazione.

Il soggiorno comprende anche una porta finestra che consente l'accesso al cortile esclusivo. Dal suddetto ambiente si può accedere, tramite aperture, alla cucina e ad un'ultima camera. La parete verso la via pubblica è rivestita con perlinatura di semplice tipologia.

CAMERA.

La camera, con superficie contenuta, dispone di due finestre, una verso la via pubblica ed una seconda verso il cortile esclusivo.

Una certa superficie delle pareti è rivestita con perlinature di semplice tipologia.

SERRAMENTI INTERNI.

I serramenti, per quanto in essere, sono di semplice natura e conformazione, praticamente molto limitati.

SERRAMENTI ESTERNI.

I serramenti esterni, nell'ambito delle varie aperture, conformanti finestre e porte sono di semplice tipologia, in condizioni di manutenzione molto scarse.

Gli stessi serramenti sono in legno con vetri semplici e scuri interni in legno.

La porta d'ingresso è costituita da un modesto infisso in legno a due battenti con sopraluce protetta verso l'esterno da inferriata.

La porta- finestra dal quale si accede al cortile esclusivo è dotata di persiana in legno a due battenti.

Le aperture finestrate sono dotate di inferriate di semplice geometria.

IMPIANTO ELETTRICO.

L'impianto elettrico con cavi a vista è certamente obsoleto e in scarse condizioni di sicurezza. Da una semplice verifica appare necessario un intervento di revisione e ristrutturazione generale in quanto ora non soddisfa la normativa vigente sugli impianti, con le varie occorrenti integrazioni degli interruttori e dei collegamenti in genere, ove necessario. Questo anche per quanto concerne l'interruttore salvavita.

Pertanto tutto l'impianto dovrà essere rimesso in ordine quindi dotato di Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

IMPIANTO TELEFONICO/TV.

La signora [REDACTED] a domanda e per quanto di sua conoscenza, risponde che questi impianti non sono condominiali.

Anche in questo caso occorre verificare quanto esistente e conseguentemente provvedere ad ogni occorrenza finalizzata al miglior funzionamento degli impianti.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

L'abitazione, per quanto è stato possibile accertare, dispone di un semplice impianto con unico ventilconvettore nel locale soggiorno. Non più funzionante come fatto emergere dalla signora [REDACTED]

Il boiler per l'acqua calda è collocato su parete nell'ambito del wc/doccia.

IMPIANTO IDRICO – SANITARIO.

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

Gli scarichi, così come in essere, risultano allacciati alla rete fognaria pubblica presente nella zona di appartenenza della costruzione.

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.

MISURATORI : ENERGIA ELETTRICA, GAS E ACQUA.

L'interruttore generale dell'impianto elettrico è posto nell'ingresso dell'abitazione. Evidenzia i dati dell'apparecchio con possibilità di visure.

Il misuratore del gas è posto in apposita nicchia protetta sulla facciata prospiciente via Vincenzo Gioberti, a lato dell'ingresso all'abitazione. L'impianto ha linea autonoma con partenza dal misuratore con possibilità di alimentazione della cucina e dell'unico elemento radiante nel soggiorno.

L'approvvigionamento dell'acqua, per gli impianti presenti nell'abitazione, avviene dall'acquedotto pubblico tramite tubazione condominiale. Occorre verificare la possibilità di intercettare la tubazione quindi creare le condizioni per una precisa determinazione del

consumo riguardante la singola unità immobiliare in argomento.

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 sufficienti.

Il tutto è di proprietà condominiale quindi le relative spese di conservazione competono alle varie unità immobiliari che costituiscono il condominio nelle specifiche quote millesimali relative alle singole unità in essere.

RIFINITURE ESTERNE.

Le rifiniture esterne manifestano appena sufficienti condizioni di manutenzione.

CORTILE ESCLUSIVO.

Il cortile di proprietà esclusiva ha pavimentazione in battuto di cemento, recinzione in metallo a bacchette semplici poggianti su cordolo in calcestruzzo e cancelletto in metallo a due battenti ed è collegato anche alle parti comuni condominiali (porticato/androne).

CANTINA.

La cantina di pertinenza, con accesso dal vano scala comune del Condominio, risulta sottostante all'alloggio e con tre lati addossati al muro perimetrale con aerazione su vicolo della Fontana.

Ricade in uno stato di manutenzione molto scarso. Il pavimento è in terra battuta e il soffitto conforma una volta a botte in mattoni a vista.

La cantina dispone di un punto luce che si ritiene collegato all'abitazione cui è pertinente.

L'accesso alla cantina si è presentato molto difficoltoso con presenza di materiale ingombrante e in stato di abbandono. Questo ha generato una notevole difficoltà per i rilievi effettuati.

La documentazione grafica con disegni e note comprese nell'**Allegato "2"** illustrano la consistenza immobiliare eseguita.

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 3).

La data di costruzione dell'edificio condominiale al quale appartiene la consistenza immobiliare in argomento è anteriore al 2 settembre 1967.

A giudizio del sottoscritto l'impianto costruttivo originario può presumibilmente risalire ai secoli XVIII / XIX, pertanto, essendo antecedente al 30.10.1942, non vi è obbligo di titolo edilizio.

In risposta al punto 4).

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casale Monferrato, non si sono riscontrati Titoli Edilizi Abilitativi relativi ai beni eseguiti né, in ogni caso, alcuna

documentazione riguardante l'edificazione originaria del palazzo di cui fanno parte gli stessi. Occorre anche sottolineare che l'attuale conformazione tipologica dell'insieme eseguito non corrisponde alla rappresentazione grafica esposta nella scheda catastale depositata nell'anno 1943.

Non corrisponde altresì, come si è detto in precedenza, la Categoria catastale indicata C/2 con la destinazione d'uso abitativa accertata.

L'area cortilizia rilevata non corrisponde alla rappresentazione catastale depositata. Questo anche per quanto concerne la cantina.

Le difformità rilevate sono evidenziate e rappresentate nell'**Allegato "2"**.

Non è stato altresì reperito l'Attestato Prestazione Energetica e non sono disponibili Collaudi in genere, Certificati di Conformità degli impianti, unitamente a precisazioni circa i "requisiti acustici" dell'edificio.

In relazione allo stato di fatto della consistenza immobiliare in argomento si espone quanto in appresso.

STATO LEGITTIMO DI QUANTO ESECUTATO.

Il sottoscritto per quanto riguarda l'edificazione originaria, ante 02.09.1967, ritiene che lo stato legittimo sia quello desumibile dalle informazioni catastali disponibili. In merito alla documentazione preciserà al punto 6) che segue.

A giudizio del sottoscritto, relativamente ai LAVORI IN DIFFORMITA' RISPETTO ALLA SCHEDA CATASTALE AGLI ATTI e dopo aver conferito con il Tecnico del Comune di Casale Monferrato, è possibile procedere con una S.C.I.A. CONDIZIONATA in SANATORIA (alternativa al Permesso di Costruire), Art. 37, comma 4 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

Per il conseguimento del TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO IN SANATORIA, comprendente il cambio di destinazione d'uso (da C/2 ad abitazione), il sottoscritto ritiene indicativamente che i discendenti costi, riguardanti la pratica nella sua generalità, siano quelli di seguito esposti.

* PRATICA TECNICO – PROFESSIONALE

RIGUARDANTE LA PREDISPOSIZIONE DELLA S.C.I.A.

completa dell'indispensabile documentazione :

IMPORTO comprensivo degli oneri fiscali €. 2.400,00

* DIRITTI COMUNALI (€. 1.032,00),

DIRITTI DI SEGRETERIA (€. 100,50),

MARCA DA BOLLO (€. 16,00) oltre ad

MARCA DA BOLLO (€. 16,00) per il provvedimento,

IMPORTO spese per S.C.I.A. condizionata in sanatoria €. 1.164,50

* CALCOLO DELL'IMPORTO DA VERSARE
RIGUARDANTE IL CONTRIBUTO AFFERENTE AL
COSTO DI COSTRUZIONE

relativo alle opere eseguite nell'ambito della
struttura C/2 - accertata Abitazione.

Importo dei lavori indicativo sommariamente stimato
"a corpo" €. 12.600,00.

Aliquota forfettaria fissa del 5 % da applicare ad 1/3
del costo di costruzione innanzi indicato.

Riferimento alla Deliberazione C.R. del 21.06.1994, n. 817-8294.

Calcolo dell'importo da versare.

€. (12.600,00 x 5 : 100) = €. 630,00

€. (630,00 / 3) €. 210,00 - importo da versare in misura doppia
trattandosi di Sanatoria

€. (210,00 x 2) = €. 420,00

IMPORTO CONTRIBUTO

AFFERENTE AL COSTO DI COSTRUZIONE DA VERSARE €. 420,00

* CALCOLO DELL'IMPORTO DA VERSARE RIGUARDANTE
GLI ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.

VOLUME EDIFICATO MC. 179,904 (calcolo evidenziato nell'Allegato "2").

Importo oneri comunali attuali :

Urbanizzazione primaria e secondaria €. 9,69 al mc. .

Precisazione circa l'importo a mc. indicato.

Discende dalle indicazioni contenute nella Delibera

del Consiglio Comunale di Casale Monferrato n. 138 del 4.07.1989

Tabella n. 3 - CONTRIBUTO PER INTERVENTI RESIDENZIALI

a) primaria €/mc 10,48; b) secondaria €/mc 21,82

totale €. 32,30 con i seguenti moltiplicatori : 0,50 e 0,60 = €. 9.69.

€. (9,69 x 179,904) = €. 1.743,27 - importo da versare in misura doppia
trattandosi di Sanatoria

€. (1.743,27 x 2) = €. 3.486,54

IMPORTO CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

PRIMARIA E SECONDARIA €. 3.486,54

* PRATICA RELATIVA ALL'AGGIORNAMENTO CATASTALE.

Svolgimenti professionali, tributi Agenzia Entrate e spese vive.

Importo forfettario considerato comprensivo degli oneri fiscali €. 1.900,00

* <u>OPERE DI MANUTENZIONE, RISANAMENTO E SISTEMAZIONE EDILIZIA ED IMPIANTISTICA, ADEGUAMENTI, CERTIFICAZIONI IN GENERE, E OGNI ALTRA NECESSARIA DOCUMENTAZIONE.</u>	
Importo forfettario considerato, esclusa aliquota IVA	€. 9.400,00
* <u>PRATICA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'.</u>	
Svolgimenti professionali e spese vive	
Importo forfettario considerato comprensivo degli oneri fiscali	€. 950,00
<u>SOMMANO gli importi presunti stimati</u>	<u>€. 19.721,04</u>

Dagli accertamenti esperiti non risultano pratiche e relativi versamenti per sanatoria o istanze di condono edilizio.

In risposta al punto 5).

I beni pignorati non richiedono il rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi della normativa vigente in quanto le consistenze immobiliari esulano da tale occorrenza.

In risposta al punto 6).

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

La planimetria catastale reperita presso la suddetta Agenzia non rappresenta graficamente la realtà delle consistenze immobiliari alla data del sopralluogo a seguito dei rilievi effettuati.

La Categoria catastale indicata nella visura è C/2, nella realtà è da considerarsi abitazione tenuto conto dell'uso accertato.

La cantina rilevata non è correttamente rappresentata nella planimetria catastale. La localizzazione indicata è comunque corretta.

Considerato lo stato attuale dell'edificato in argomento e quanto evidenziato al punto 4) della presente Relazione, oltre alle difformità precisate e specificate nella documentazione grafica con disegni e note comprese nell'**Allegato "2"**, non si ritiene possibile procedere ad alcun aggiornamento di ordine catastale, dovendo approntare preliminarmente la pratica S.C.I.A. CONDIZIONATA IN SANATORIA (alternativa al Permesso di Costruire), per la regolarizzazione tecnica ed urbanistica, quindi generare lo stato legittimo della consistenza immobiliare di cui trattasi.

In particolare a miglior specificazione si segnala che la necessaria regolarizzazione riguarda tramezzi interni, finestre, porte, cortile di proprietà, cantina e cambio di destinazione d'uso da C/2 ad abitazione.

Pertanto, la realtà catastale verrà espressa con il relativo aggiornamento a seguito della pratica di sanatoria innanzi precisata.

In risposta al punto 7).

Dalla visura storica eseguita sul bene in esame emerge che all'atto della notifica del pignoramento l' esecutata risulta intestataria dell' immobile per 1/1 in capo a [REDACTED] [REDACTED] in forza di SUCCESSIONE PATERNA [REDACTED] APERTASI IN DATA 27 NOVEMBRE 2004 ed in forza di SUCCESSIONE MATERNA [REDACTED] APERTASI IN DATA 13 OTTOBRE 2000.

In risposta al punto 8).

Come riportato correttamente sul Certificato notarile sostitutivo in data 28.04.2023, a firma del notaio Roberto MILANO di Casale Monferrato, nel ventennio antecedente il pignoramento si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- *al ventennio l'unità immobiliare in oggetto risultava di proprietà dei Signori [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] in ragione di una metà ciascuno e complessivamente per l'intero , in forza di scrittura privata di vendita autenticata in data 26 aprile 1982 al n . 30309 di rep . Dottor Ezio Martinotti, Notaio in Casale Monferrato, registrata a Casale Monferrato il 3 maggio 1982 al n. 1353 vol . 436, trascritta a Casale Monferrato in data 8 maggio 1982 ai nn. 2106/1726 ;*
- *in data 13 ottobre 2000 è deceduta la Signora [REDACTED] sopra meglio generalizzata, lasciando superstiti e successibili a tenore di legge il marito Signor [REDACTED] sopra meglio generalizzato, nonché la figlia Signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] (denuncia di successione presentata a Casale Monferrato e registrata al n . 537 volume 9990/12, trascritta a Casale Monferrato in data 24 giugno 2013 ai nn . 3029/2311); (acquisto in ragione di un quarto ciascuno dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione) ;
*relativamente a detta successione si precisa che la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità è stata effettuata in data 4 maggio 2022 ai numeri 2221/1763 ;**
- *in data 27 novembre 2004 è deceduto il Signor [REDACTED] sopra meglio generalizzato, lasciando superstite e successibile a tenore di legge la figlia Signora [REDACTED] sopra meglio generalizzata, (denuncia di successione presentata a Casale Monferrato e registrata al n. 536 volume 9990/12, trascritta a Casale Monferrato in data 24 giugno 2013 ai nn. 3028/2310) ;
*(acquisto in ragione di tre quarti dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione) ;**

relativamente a detta successione si precisa che la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità è stata effettuata in data 4 maggio 2022 ai numeri 2222/1764 .

L'immobile pignorato risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli, così come riportato correttamente sul Certificato notarile sostitutivo in data 28.04.2023, a firma del notaio Roberto MILANO di Casale Monferrato :

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobili in data 9 settembre 2013 n. 1075/2013 di rep. Tribunale di Casale Monferrato, trascritto a Casale Monferrato, l'1 ottobre 2013 ai numeri 4479/3340,
a favore [REDACTED]
[REDACTED]
contro [REDACTED]
[REDACTED]
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO** immobili in data 21 marzo 2023 n. 578/2023 di rep. Tribunale di Vercelli, trascritto a Casale Monferrato, il 26 aprile 2023 ai numeri 2273/1906,
a favore [REDACTED]
[REDACTED]
contro la [REDACTED]
[REDACTED];

Per quanto possa occorrere si fa comunque riferimento all'atto autenticato nelle sottoscrizioni dal notaio Ezio Martinotti in data 26.04.1982, repertorio n. 30.309 (registrato a Casale Monferrato il 03.05.1982, al n. 1352, vol. 436 e ivi trascritto il giorno 8 maggio 1982 ai nn. 2363/1726).

In risposta al punto 9).

Sulla base dei documenti in possesso e a seguito di ricerche ed approfondimenti svolti in merito all' Unità Immobiliare riferita alla Procedura Esecutiva in epigrafe, ai fini della vendita è opportuno sottolineare quanto in appresso esposto.

A seguito della definizione delle caratteristiche relative alle consistenze immobiliari in oggetto, per procedere alla valutazione delle stesse, 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"**. 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 e ha posto particolare attenzione a quanto reperito presso l'Agenzia delle Entrate riguardante il valore di mercato degli immobili con tipologia "abitazioni civili" e con stato di conservazione normale,

comunque riducendo significativamente tale valore, tenuto conto della realtà immobiliare di cui trattasi, come si preciserà più avanti.

Gli elementi tecnico - economici considerati sono :

- localizzazione in genere ;
- posizione nell'ambito del Centro Storico così come indicato nel P.R.G.C. vigente ;
- epoca di costruzione ;
- 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 (C/2 , cantina e cortile) ;
- urbanizzazioni e accessi esistenti ;
- destinazione urbanistica , vincoli ambientali e paesaggistici in genere ;
- consistenze immobiliari comprese in un più ampio edificio condominiale ;
- oltre ad alcuni parametri peculiari quali:
 - * caratteristiche costruttive,
 - * vetustà,
 - * grado di finitura e manutenzione,
 - * razionalità degli ambienti,
 - * impianti esistenti ,
 - * allacciamento alle urbanizzazioni,
 - * possibilità di riordino con cambio di destinazione d'uso da C/2 ad abitazione mediante l'approntamento della Pratica S.C.I.A. CONDIZIONATA IN SANATORIA (alternativa al Permesso di Costruire),
 - * aggiornamento 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 della consistenza immobiliare di cui trattasi attualmente nel suo insieme considerata C/2 – cantina – cortile, da assoggettare a cambio di destinazione d'uso.

Nel caso specifico si è tenuto anche conto dell'ubicazione, della viabilità, comprese le aree di sosta, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del "più probabile valore di mercato", ed anche di tutte le situazioni e condizioni esposte nella presente Relazione, unitamente a quelle di natura fiscale. Inoltre ha tenuto conto dell'effetto stagnazione del mercato immobiliare e dei maggiori costi per eventuali finanziamenti bancari, unitamente all'abbattimento del valore in considerazione dello stato di

conservazione della consistenza immobiliare eseguita.

Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima e dopo aver tenuto conto di tutti i parametri sopra richiamati, unitamente ai valori di mercato espressi dalla **Banca dati delle quotazioni immobiliari sul sito dell'Agenzia delle Entrate con una riduzione di circa il 40% rispetto alla media tra il valore medio normale minimo (di €. 680,00) e massimo (di €. 1.000,00) per le abitazioni civili, unitamente all'andamento delle compravendite per quanto è stato possibile verificare.**

Più precisamente : $[(680,00 + 1.000,00) / 2] = 840,00$; tale importo ridotto del 40 % risulta di €. 504,00 , pertanto il sottoscritto ha determinato un "valore unitario" di stima, al metro quadrato, di €. 504,00 da moltiplicare per la superficie commerciale totale della proprietà immobiliare, applicando "coefficienti correttivi" ad alcune superfici, il tutto così come segue:

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"**.

* Abitazione (al Catasto Fabbricati C/2)		
piano terreno mq. 50,86 x 1,00 (coeff. corr. non appl.) =	mq.	50,86
* Cantina mq. 17,54 x 0,25 (coeff. corr. appl.) =	mq.	4,39
* Cortile esclusivo scoperto mq. 21,70 x 0,10 (coeff. corr. appl.) =	mq.	<u>2,17</u>
Superficie totale commerciale calcolata	mq.	57,42

Calcolo del VALORE INTRINSECO "GLOBALE" della consistenza immobiliare in argomento, considerata anche una riduzione per vetustà e per andamento delle condizioni di mercato.

* Superficie totale commerciale : mq. 57,42		
mq. 57,42 x €. 504,00 =	€	28.939,68
VALORE ARROTONDATO ad.....	€	<u>28.900,00</u>

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 globalmente alla proprietà eseguita sia, "A CORPO", di €. 28.900,00** (diconsi euro ventottomilanovecento virgola zero zero) alla consistenza immobiliare oggetto della presente Relazione.

Oltre a quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di puntualizzare ciò che segue.
Conseguentemente alle 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.

Al riguardo delle riduzioni e degli oneri di regolarizzazione urbanistica il sottoscritto richiama quanto già indicato nei punti che precedono.

Il possesso è attualmente in capo alla signora [REDACTED] titolare del diritto di proprietà sui detti beni.

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

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

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 4).

Le spese condominiali insolute sono evidenziate al punto 11) che segue ed inserite come documentazione nell'Allegato "8".

In risposta al punto 10).

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

Pertanto l'abitazione con cortile esclusivo e pertinenziale cantina costituiscono un insieme da ritenersi unico e a parere del sottoscritto non divisibile.

In risposta al punto 11).

Le consistenze immobiliari oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo avvenuto il 22.05.2023 alla presenza del Custode giudiziario, risultavano occupate dall'esecutata, come riportato nel Verbale di accesso redatto dal Custode nominato, avvocatessa Serena REPOSO.

Non è stato reperito alcun Contratto di affitto o locazione.

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o Uso Civico, come riportato nell'email del Comune di Casale Monferrato in data 31.05.2023 ed inserita nell'Allegato "8".

L'unità immobiliare è compresa in un più ampio edificio condominiale, conseguentemente per quanto riguarda le spese straordinarie e le spese condominiali relative alla proprietà esecutata, si allegano i documenti rilasciati, a seguito di richiesta del sottoscritto del 26.05.2023, dall'Amministratore condominiale dai quali si evincono i **vari debiti per un totale di € 17.098,45** come indicato dal suddetto Amministratore in data del 29.05.2023 (Allegato "8").

Non sono state reperite altre documentazioni circa ulteriori spese oltre a quanto ricevuto dall'Amministratore condominiale come sopra evidenziato.

In risposta al punto 12).

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Casale Monferrato non sono emerse procedure espropriative per pubblica utilità sui beni pignorati, come precisato dal Comune con email dell'Ufficio Tecnico ricevuta in data 31.05.2023 ed inserita nell'Allegato "8".

In risposta al punto 13).

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 14).

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

In risposta al punto 15).

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 16).

E' stata predisposta la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 Il co.c.p.c. di concerto con il Custode giudiziario - **Allegato “6”**.

E' stato predisposto un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali del bene periziato **Allegato “7”**.

* * * * *

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 ventidue pagine, oltre al frontespizio, comprende la seguente documentazione :

- * **Allegato “1”** - DOCUMENTAZIONE CATASTALE – DOCUMENTI ALLA DATA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.
- * **Allegato “2”** - ESTRATTO PLANIMETRICO CATASTALE.
DOCUMENTAZIONE P.R.G.C..
RILIEVO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE.
SCHEDE CATASTALI AGLI ATTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE E
DIFFORMITA' CON IL RILIEVO.
- * **Allegato “3”** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

- * **Allegato "4"** - DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE FINALIZZATA ALLA PUBBLICAZIONE DEI BANDI 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 CASALE MONFERRATO, UFFICIO TECNICO E UFFICIO ANAGRAFE.
DOCUMENTI AMMINISTRATORE CONDOMINIALE.
ISPEZIONE IPOTECARIA [REDACTED]
ISPEZIONE IPOTECARIA [REDACTED]

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 30 giugno 2023

IL C.T.U.

BIANCO dott. GIOVANNI

- architetto -

