

- GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI -

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

RELAZIONE PERITALE

CONTENZIOSO CIVILE 36-2022

TRIBUNALE DI VERCELLI

DOTT. EDOARDO GASPARI

**XXX
CONTRO
YYY
ZZZ**

UBICAZIONE

OZZANO MONFERRATO

VIA SANTA MARIA N. 6

DATA

20 NOVEMBRE 2022

ESPERTO DEL GIUDICE

GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI



Dati del procedimento

Ufficio Giudiziario	Tribunale di Vercelli
Giudice	Dott. Edoardo Gaspari
Ruolo generale	R.G. 36-2022
Tipo di procedimento	Processo di Cognizione
Parte attrice	XXX elezione del domicilio presso Avv. Alessandra Malmusi alessandra.malmusi@ordineavvmodena.it
Parte convenuta principale	YYY
Parte convenuta secondaria	ZZZ
Custode Giudiziario in carica	Avv. Rodolfo Viazzo avv.viazzo@libero.it

Indice



Capitolo	Pagina
Premessa	4
Quesiti	
- <i>Verifiche preliminari</i>	4
1 <i>Individuazione del bene</i>	6
2 <i>Descrizione del bene</i>	8
3 <i>Epoca di costruzione</i>	10
4 <i>Regolarità edilizia</i>	10
5 <i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	12
6 <i>Aggiornamento catastale</i>	12
7 <i>Intestazione all'atto della notifica del pignoramento</i>	13
8 <i>Formalità e diritti</i>	15
9 <i>Valore del bene</i>	15
10 <i>Lottizzazione</i>	20
11 <i>Stato di occupazione e oneri - Congruità della locazione</i>	20
12 <i>Procedure espropriative</i>	21
13 <i>Planimetria e documentazione fotografica</i>	21
14 <i>Descrizione succinta</i>	21
15 <i>Perizia criptata</i>	21
16 <i>Check list e foglio riassuntivo dati catastali</i>	22
Allegati	
A <i>Verbale di Giuramento</i>	
B <i>Atto di acquisto del 1989</i>	
C <i>Certificati anagrafici</i>	
D <i>Scrittura privata non trascritta</i>	
E <i>Pianta unità esegutate</i>	
F <i>Documentazione Edilizia</i>	
G <i>Estratto di Mappa, Visure catastali e planimetrie</i>	
H <i>Documentazione ipotecaria</i>	
I <i>Documentazione in merito a contratti di locazione e simili</i>	
J <i>Documentazione fotografica</i>	
K <i>Descrizione succinta</i>	
L <i>Perizia criptata</i>	
X <i>Check list riferita alla EI 28-2020</i>	
Y <i>Foglio riassuntivo dati catastali</i>	



Premessa

Il sottoscritto **Geometra Andrea De Piccoli**, nato a Casale Monferrato il 13-2-1973, c.f. DPCNDR73B13B885D con studio in Casale Monferrato, Via Corte d'Appello n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Casale Monferrato e Circondario al n. 605 con incarico assegnato il 22-9-2022 e successivo giuramento in via telematica viene nominato come C.T.U. nella procedura 36-2022 del Tribunale di Vercelli, il quale presta giuramento di rito e riceve l'incarico di rispondere ai quesiti riportati nell'Allegato A.

Il sottoscritto E.d.G.

premessato che:

ha provveduto alla verifica del proprio rilievo degli immobili in data 14-11-2022 e ha effettuato le verifiche, richieste e controlli presso i competenti uffici in aggiornamento di quanto esposto nella propria relazione peritale del 4-12-2021 inserita nella procedura di esecuzione immobiliare EI 28-2020 Tribunale di Vercelli,

tutto ciò premesso

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

Verifiche preliminari

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

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

oppure:

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

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

• se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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



In riferimento all'art. 567 del c.p.c. comma 2 il creditore procedente, e parte attrice, ha optato per il deposito di certificazioni notarili sostitutive (per entrambi le parti convenute ed ad integrazione della certificazione notarile agli atti della EI 28-2020 Tribunale di Vercelli) le quali risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo efficace dal 23-12-1989, trascritto il 29-12-1989, antecedente almeno venti anni la data di trascrizione del pignoramento collegato alla procedura esecutiva avvenuta il 13-3-2020, atto unito come Allegato B.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In riferimento all'art. 567 del c.p.c. nelle certificazioni notarili sono indicati correttamente i dati catastali attuali (come dal sottoscritto aggiornati nell'ambito della EI 28-2020 Tribunale di Vercelli) e storici.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore non ha depositato i certificati per cui si uniscono all'Allegato C aggiornati al 24-10-2022, per entrambi le parti convenute che risultano essere coniugi in regime di separazione dei beni:

- Certificato di Residenza;
- Certificato di Residenza Storico;
- Certificato di Matrimonio con annotazioni;
- Certificati di Residenza del coniuge e di n. 2 figli.



Risposta ai quesiti ed attività dell'Esperto del Giudice

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

In merito alla identificazione catastale per completezza si indica che gli immobili oggetto della procedura erano identificati fino al 30-11-2021 come segue:

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita - Euro</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intestazione</i>
Fabbricati	Ozzano Monferrato	13	210	4	-	C/1	3	34	388,07	Via Santa Maria n. 6, piano: T	YYY ZZZ
Fabbricati	Ozzano Monferrato	13	210	6	-	A/2	1	10,5	650,74	Via Santa Maria n. 6, piano: S1-T-1	YYY ZZZ

Si è provveduto successivamente nell'ambito della EI 28-2020 Tribunale di Vercelli all'aggiornamento catastale per cui dal 1-12-2021 gli immobili sono così definiti:

<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</i>	<i>Mappale/Particella</i>	<i>Subalterno</i>	<i>Zona censuaria</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Rendita - Euro</i>	<i>Indirizzo</i>	<i>Intestazione</i>
Fabbricati	Ozzano Monferrato	13	210	7	-	A/2	1	14,0	867,65	Via Santa Maria n. 6, piano: S1-T-1-2	YYY ZZZ

Il bene così identificato corrisponde totalmente ed esattamente al bene oggetto di domanda di divisione giudiziale di cui alla Nota del 4-2-2022, reg. gen. 545, reg. part. 435 – Divisione Giudiziale Tribunale di Vercelli del 10-1-2022, Rep. 28/2020 nonché di pignoramento di cui alla Nota del 13-3-2020, reg. gen. 1091, reg. part. 882 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 12-2-2020, Rep. 376.



Si precisa che:

- all'Allegato D, si unisce scrittura privata non trascritta e firmata esclusivamente dalla proprietà confinante di cui al foglio 13, mappale 208, la quale si intende qui totalmente e fedelmente riportata; l'eventuale verifica della corrispondenza di quanto riportato potrà essere eseguita in seguito ad opportuna autorizzazione che consenta l'accesso anche alla proprietà confinante; nella documentazione fotografica, di cui all'Allegato J, sono riportate le viste interessanti la scrittura;
- si è evidenziata la presenza, al piano terreno sulla copertura del porticato e al piano sottotetto, di materiale a forma di ondulina in cui potrebbe esserci presenza di amianto; dalla bibliografia, non è possibile determinare con un semplice esame visivo la presenza o meno di particelle di amianto, per cui l'effettiva composizione potrà essere determinata esclusivamente tramite esame specialistico; nella documentazione fotografica, di cui all'Allegato J, sono evidenziate le parti "sospette".

Si segnalano inoltre, come esplicito dall'esecutato in sede di sopralluogo e come evidente nell'Allegato J, i resti di danni provocati da incendio sviluppatosi al piano interrato nei locali cantina; questi non hanno reso possibile la rilevazione di un locale.

Confini:

Lotto unico:

- nord ed est: in aderenza e distacco a fabbricati di tipo abitativo censiti al foglio 13, mappale 208;
- sud: piccolo vicolo in comune (di cui il diritto non è evidenziato nell'atto di acquisto del 23-12-1989) con le unità censite al foglio 13, mappali 208-214-215 (vedasi Allegato G);
- ovest: Via Santa Maria.

Non si provvede ad una lottizzazione per la vendita in quanto non fisicamente realizzabile in quanto, in seguito all'aggiornamento catastale, l'intero compendio è ricompreso in unica unità immobiliare, giusta la presente procedura di divisione giudiziale.

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

In seguito al sopralluogo eseguito in data 14-11-2022, si provvede alla descrizione dell'immobile in preciso raffronto con la Tavola grafica all'Allegato E:



Comune	Ozzano Monferrato
Località e numero civico:	Via Santa Maria n. 6
Scala ed Interno:	-
Piano:	Interrato - Terreno - Primo - Secondo
Caratteristiche esterne e strutturali:	<p>Complesso immobiliare composto da n. 2 fabbricati e cortile interno delimitato totalmente da recinzioni in muratura.</p> <p>Fabbricato ad uso Abitazione:</p> <p>Fabbricato di tipo residenziale composto da n. 3 piani fuori terra e n. 1 piano interrato; struttura portante verticale in muratura, solai interni presumibilmente in laterizio pavimentati, intonacati e tinteggiati inferiormente con solaio delimitante il confine fra piano secondo e tre camere in legno, copertura a tetto in legno a due falde con manto di copertura in elementi laterizi e ondulina (vedasi precisazioni di cui al Quesito n. 1), serramenti esterni in legno, metallo e materiali plastici con vetro per la maggior parte semplice.</p> <p>Le condizioni generali sono appena sufficienti, con la necessità evidente di interventi di manutenzione ordinaria per la sostituzione dei serramenti e l'adeguamento degli impianti tecnologici.</p> <p>Fabbricato ad uso Porticato:</p> <p>Fabbricato di tipo pertinenziale ad uso porticato, composto da n. 1 piano fuori terra; struttura portante verticale in blocchetti di cls e pali metallici, copertura a tetto inclinata ad una falda formato da elementi in legno e ondulina (vedasi precisazioni di cui al Quesito n. 1), privo di serramenti esterni.</p> <p>Le condizioni generali sono sufficienti per l'uso a cui è destinato.</p> <p>Rispetto alla situazione visionata nel 2021, in fregio al porticato e fino al contatto con la recinzione verso il vicolo privato è stata posta una coppia di onduline (plastica e metallica) che crea una parte coperta provvisoria e precaria.</p> <p>Il lotto è servito da cortile pavimentato da battuto in cls in condizioni che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria se non di rifacimento totale.</p>
Caratteristiche interne:	Al fabbricato abitativo, si accede direttamente da Via Santa Maria con



doppio accesso pedonale e tramite il piccolo vicolo in comune (vedasi precisazioni di cui al Quesito n. 1) mediante accesso carraio.

Fabbricato ad uso Abitazione:

Pavimentazione prevalente in ceramica o similari, finitura delle pareti ad intonaco tinteggiato con porzioni di rivestimento in piastrelle in ceramica in bagno e cucina, portoncino principale semplice in legno, impianto elettrico in condizioni appena utilizzabili; la climatizzazione invernale avviene con generatore a gas con corpi scaldanti di tipo a radiatore.

Fabbricato ad uso Porticato:

Pavimentazione in battuto di cls, finitura delle pareti con blocchetti di cls a vista, assenza di serramenti, impianto elettrico non rilevabile, impianto di climatizzazione invernale assente.

Superficie calpestabile

474,40 mq, non valutando la nuova superficie di cui alla descrizione sopraesposta come locale.

Pertinenze:

Esclusive: cortile di circa di circa 64 mq netti.

Millesimi di parti comuni:

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

Caratteristiche della zona

L'unità si trova nel centro storico della parte alta del capoluogo di Ozzano Monferrato in zona residenziale ed in aderenza e distanza con altri fabbricati abitativi.

Il comune gode di bassa vitalità ma solo nella parte di maggior transito (Località Lavello), molto distante dal capoluogo, il quale risulta per la vita quotidiana escluso dalla circolazione ordinaria; infatti, i piccoli empori, bar e farmacia si trovano tutti presso Località Lavello; nella storica zona industriale, rimangono le vestigia delle precedenti attività cementifere.

Comunque, la città di Casale Monferrato è posta a circa 11 km dal comune di Ozzano Monferrato, facilmente raggiungibile ed in breve tempo.

Non sono note in vicinanza attività particolarmente rumorose e/o industriali inquinanti. Ogni attività comunale è raggiungibile in pochi minuti ma con mezzi motorizzati.

Attestato di Prestazione

Effettuati i necessari controlli in data della presente presso il SIPEE l'unità non è dotata di A.P.E..

Energetica

Casistica di cui all'art. 10

L'unità oggetto di procedura è a carattere abitativo e sue pertinenze; il cedente è persona privata per cui l'atto è esente IVA ma soggetto ad imposta di registro.

D.P.R. 633/1972



La fine lavori non è determinabile, in quanto non rilevabile all'interno della Concessione Edilizia n. 30-1996 del 19-8-1996 (vedasi Quesito n. 4); si presume, pertanto, una data posteriore al 19-8-1996.

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

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

4) L'EdG provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Effettuati gli opportuni controlli, ed aggiornati con la presente procedura, presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Ozzano Monferrato, si precisa che l'unità è stata interessata da (Allegato F):

- Concessione Edilizia n. 31-1988 del 10-12-1988;
- Concessione Edilizia n. 30-1994 del 12-10-1994;
- Concessione Edilizia n. 30-1996 del 19-8-1996.

Ai fini dell'art. 36 del DPR 380-2001 e s.m.i., dal confronto con lo stato esistente collegato alle Concessioni Edilizie n. 31-1988 del 10-12-1988 e n. 30-1994 del 12-10-1994, e lo stato attuale dei luoghi (Allegato E) si evidenziano le seguenti difformità:

1- modifiche prospettiche;



2- diversa distribuzione degli spazi interni mediante costruzione/demolizione di pareti interne: tale situazione, rispetto alla condizione verificata in loco, ha generato in alcuni casi delle irregolarità igienico-sanitarie (al piano terreno: assenza di locale antibagno da fraporsi tra cucina e bagno; al piano primo: le camere 3, 4 e 5, generate da demolizioni di tramezze interne, non hanno i requisiti aeroilluminanti minimi richiesti ossia superficie finestrata maggiore di 1/8 della superficie del locale secondo il DM Sanità del 5-7-1975);

3- evidente rifacimento della soletta con attuale struttura in legno tra i locali al piano primo camera 2, camera 3 e camera 4 e sovrastante sottotetto al piano secondo, collegato a rifacimento totale di copertura, intervento privo di titolo autorizzativo, il quale ha all'evidenza modificato le altezze interne dei locali al piano primo; non essendovi rappresentazione grafica delle altezze interne dei locali autorizzati, l'unico riferimento è l'ultima planimetria catastale riferita al soppresso sub. 6 (Allegato G) che riporta un'altezza fissa delle citate camera 2 e camera 3 pari a m 2,70 e camera 4 pari a m 3,00 con evidenza del rifacimento della soletta;

4- ridimensionamento, sia planimetrico sia altimetrico, del porticato posto nel cortile esclusivo.

5- cambio di destinazione d'uso di locale soggiorno al piano terreno in origine autorizzato come negozio.

I punti n. 1, 4 e 5 sono sanabili come sotto riportato e **limitatamente per i costi a questi punti.**

I punti n. 2 e 3 debbono prevedere il ripristino dello stato precedente oppure la regolarizzazione igienico-sanitaria:

Oggetto	Importo - Euro
- Sanzioni amministrative: art. 37, DPR 380-2001 e s.m.i.	516,00
- Tributi e diritti di segreteria con bolli	80,00
- Pratica comunale comprensiva di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni secondarie non di tipologia strutturale ed impiantistica): Onorario + Cassa Professionale + IVA	5.124,00
Totale	5.720,00

Al momento non sono state depositate istanze di condono edilizio.

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

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



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

6) L'EdG provveda ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Gli immobili oggetto sono identificati correttamente come segue (Allegato G):

Tipologia del catasto	Comune censuario	Foglio	Mappale/Particella	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita - Euro	Indirizzo	Intestazione
Fabbricati	Ozzano Monferrato	13	210	7	-	A/2	1	14,0	867,65	Via Santa Maria n. 6, piano: S1-T-1-2	YYY ZZZ

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

All'atto della notifica del pignoramento collegato all'EI 28-2020 Tribunale di Vercelli (12-2-2020), e di conseguenza anche all'atto della notifica della Domanda di Divisione Giudiziale di cui alla Nota del 4-2-2022, reg. gen. 545, reg. part. 435 – Divisione Giudiziale Tribunale di Vercelli del 10-1-2022, l'esecutato era proprietario di tutti i beni in oggetto, per ½ in regime di separazione legale



dei beni con la sig.ra ZZZ, parte terza non costituita in questa procedura, in forza dell'atto di compravendita del 23-12-1989 (unito integralmente all'Allegato B).

Suscettibilità della separazione in natura

Con la separazione in natura si realizza sostanzialmente una divisione parziale per effetto della quale la quota pro-indiviso spettante al convenuto principale viene convertita in una porzione concreta (o meglio in un diritto esclusivo avente ad oggetto una porzione concreta) e singolarmente individuata del bene.

L'effetto finale della separazione in natura è, quindi, la concentrazione del pignoramento sul bene attribuito in concreto al convenuto principale in sostituzione della sua quota astratta, bene che poi verrà venduto o assegnato dal GE nella procedura di EI.

La separazione della quota in natura presuppone però la concreta possibilità di stralciare una porzione della massa indivisa di valore corrispondente alla quota spettante al debitore esecutato (c.d.: quesito: *materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota*).

Tale possibilità va evidentemente valutata, oltre che sotto il profilo materiale, anche sotto il profilo della fruibilità commerciale della porzione "separabile".

La separazione nella procedura in oggetto non è qui possibile in quanto:

- Vi è un solo bene catastalmente censito (dalla definizione di unità immobiliare urbana: *porzione di fabbricato, fabbricato o insieme di fabbricati capaci di produrre un reddito indipendente*);
- L'accesso su via pubblica è unico (pedonale) mentre quello carraio che potrebbe fungere da accesso di una ipotetica seconda unità sarebbe gravato in partenza da questa menomazione mentre l'unità con accesso da via pubblica verrebbe a perdere un diritto acquisto;

A maggior dettaglio si è valutata la possibilità di comoda divisione (c.d.: *.....se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario*) a comporre le seguenti unità:

- *Unità A: piano interrato e piano terreno;*
- *Unità B: piano primo con cortile, porticato e piano secondo* limitata all'appartamento al piano primo.

Tale divisione, che comporterebbe lavori edili ed impiantistici contenuti ma comunque non nulli, in ogni caso sarebbe soggetta all'approvazione dello Sportello Unico Edilizia e gravata da contributi urbanistici; comunque non produce due unità di pari valore.



A conclusione, senza addentrarsi in computi metrici dettagliati vista l'evidenza, la divisione in porzioni similari in valore risulta non attuabile in quanto:

- non di immediata e facile esecuzione;

- costosa;

- soggetta parere pubblico ed onerosa.

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

In merito alla situazione ipotecaria si espone la seguente ricostruzione analitica (vedasi Allegato H) la quale ricomprende le ispezioni su entrambi i convenuti:

Numero	Data della Nota	N. Registro Generale	N. Registro Particolare	Tipologia atto	Notaio o Tribunale o De cuius	Sede	Data atto o data di morte	Repertorio / Raccolta	Note
1	29-12-1989	6106	4610	Atto pubblico	Notaio Gabriele Guerrera	Casale Monferrato	23-12-1989	48090/2829	Acquisto dell'intero compendio da parte delle parti convenute
2	9-7-2019	3404	328	Ipoteca giudiziale	Ufficio Giudice di Pace	Reggio Emilia	24-4-2019	939	Ipoteca giudiziale relativa all'intero compendio
3	13-3-2020	1091	882	Atto Esecutivo o Cautelare	Tribunale	Vercelli	12-2-2020	376	-
4	4-2-2022	545	435	Divisione Giudiziale	Tribunale	Vercelli	10-1-2022	28	La trascrizione riporta i dati catastali anteriori alla variazione catastale del 1-12-2021 – Gli immobili così citati comunque ricomprendono totalmente il compendio

In merito alla sussistenza di oneri, pesi e vincoli, non ve ne sono evidenziati, se non la comunione sul piccolo vicolo di cui al Quesito n. 1.



L'atto di cui al punto 1 è in allegato alla presente e si intende qui **totalmente e fedelmente riportato**.

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

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

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

Il valore dell'immobile è stato desunto tramite il metodo di confronto del mercato.

La rilevazione del mercato ha preso in considerazione:

- Trascrizioni di atti dal 1-1-2020 all'attualità, quale adeguamento di mercato compreso, dovuto all'emergenza sanitaria 2020-2022;
- Sondaggio delle offerte di compravendita del mercato immobiliare;

Analisi del mercato di cessione degli immobili

Analizzando gli atti di passaggio di proprietà avvenute dal 1-1-2020 al novembre 2021 (e che qui si aggiorna) è stata evidenziata nella zona residenziale e nelle immediate vicinanze del compendio n. 1 compravendita a fronte di una quasi totalità di passaggi di proprietà a causa di morte.

Si precisa che si sono riscontrate n.2 compravendite nel territorio comunale, nella zona del capoluogo e comunque nel centro storico del comune, le quali hanno evidenziato un prezzo di trasferimento fortemente significativo dell'andamento del mercato immobiliare di Ozzano Monferrato; nel dettaglio:

- compravendita del giugno 2020 con prezzo di trasferimento di euro 5.000,00 per il fabbricato posto in Via Trento Trieste n. 26, a fronte di una superficie commerciale stimata in circa 150 mq, corrispondenti a circa 33,00 euro/mq;
- compravendita del luglio 2020 con prezzo di trasferimento di euro 15.000,00 per fabbricato posto in Via Trento Trieste n. 13, a fronte di una superficie commerciale stimata in circa 210 mq corrispondenti a circa 70,00 euro mq.



Questi immobili per conoscenza personale e visione esterna, si trovavano al momento della compravendita in condizioni al limite della fatiscenza e necessitanti di interventi di manutenzione straordinaria anche radicali; benchè quindi la superficie e di conseguenza la volumetria siano importanti, il prezzo riconosciuto dal mercato è quasi totalmente azzerato e nella direzione dell'acquisto di mera volumetria edificata.

Analisi del mercato immobiliare comunale

Le offerte di mercato per un bene paragonabile al compendio si riducono a n. 2 immobili nella stessa via, posti a pochi metri dal compendio.

Sondaggio delle offerte di compravendita del mercato immobiliare

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

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Superficie	Prezzo di Vendita €/mq
1-Compravendita	Aprile 2021	Residenziale	230	480
2-Offerta di mercato	2021	Residenziale	200	250
3-Offerta di mercato	2021	Residenziale	160	125

Calcolo superficie utile:

Il compendio è formato dai seguenti locali:

Definizione	Superficie - mq
Cantina	25,42
Cantina	31,47
Cantina	28,00*
Porticato	9,20
Ripostiglio	1,62
Centrale Termica	1,65
Bagno	7,48
Cucina	23,92
Sala	25,11
Soggiorno	31,99
Disimpegno	15,49
Lavanderia	10,59
Ripostiglio	2,36
Balcone	9,23



Balcone	1,72
Terrazza	9,39
Camera 1	19,31
Camera 2	15,30
Camera 3	13,55
Camera 4	33,66
Camera 5	25,32
Corridoio	7,26
Sottotetto 1	60,42
Sottotetto 2	36,27
Sottotetto 3	28,67
Totale	474,40

** superficie ipotizzata in quanto il locale è pressochè inaccessibile.*

Calcolo superficie commerciale:

Il compendio è formato dalle seguenti superfici omogenee:



Tabella consistenze virtualizzata						
<i>Livello di piano</i>	<i>Destinazione d'uso/utilizzo</i>	<i>Superficie lorda mq</i>	<i>Criteri di ragguaglio</i>		<i>coefficiente di virtualizzazione (%)</i>	<i>Superficie virtualizzata netta mq</i>
			<i>Apprezzamento per destinazione d'uso/tipologia</i>			
			<i>Caratteristiche della destinazione/tipologia</i>	<i>Fonte</i>		
Lotto Unico						
<i>Interrato</i>	<i>Cantine</i>	133	<i>Pertinenza diretta comunicante</i>	<i>D.P.R. 138-1998</i>	0,50	66
<i>Terreno</i>	<i>Rip. - CT</i>	7	<i>Pertinenze indirette</i>	<i>D.P.R. 138-1998</i>	0,25	2
<i>Terreno Primo</i>	<i>Locali ordinari</i>	332	<i>Destinazione d'uso principale</i>	<i>D.P.R. 138-1998</i>	1,00	332
<i>Terreno</i>	<i>Porticato</i>	9	<i>Pertinenza indiretta</i>	<i>D.P.R. 138-1998</i>	0,25	2
<i>Primo</i>	<i>Balconi e terrazza</i>	20	<i>Pertinenza scoperta</i>	<i>D.P.R. 138-1998</i>	0,30	6
<i>Secondo</i>	<i>Sottotetti</i>	162	<i>Pertinenza diretta comunicante</i>	<i>D.P.R. 138-1998</i>	0,50	81
<i>Terreno</i>	<i>Cortile esclusivo compresa piccolo ampliamento eseguito nel 2022 con materiale precario</i>	70	<i>Pertinenza scoperta</i>	<i>D.P.R. 138-1998</i>	0,10	7

<i>Totale</i>	<i>Globale Arrotondamento</i>					496

Omogeneizzazione del valore:

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

Il comparabile 1 è di fatto è un complesso residenziale in condizioni discrete, con distacco dalla via pubblica, e finiture alla vista in buone condizioni (serramenti esterni, cancelli pedonale e carraio di accesso, ecc.) per cui è giustificato il valore/mq oggetto della transazione, mentre le offerte di mercato (ancora soggette ad eventuale alea) sono molto più aderenti al compendio in parola; infatti alla vista esterna il paragonabile 3, sito in Via Santa Maria n.3 (Allegato J), sembrerebbe molto



simile nelle finiture all'immobile oggetto di compendio, ma la superficie è più contenuta rispetto a quella da valutare; il paragonabile 2 (Allegato J) invece di superficie superiore (almeno dai dati reperibili) risulta essere esternamente più aderente alla valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione.

Visto pertanto lo stato manutentivo e la superficie degli altri immobili sembra congruo assestare il valore al mq in euro 200,00.

Valutazione finale

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

Descrizione	Superficie commerciale mq	Valore mq	Importi euro arrotondato
Valore	496	200,00	99.200,00
Totale arrotondato			100.000,00
Totale quota della singola parte convenuta		1/2	50.000,00

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

Descrizione	Valore lordo della quota di 1/2	Nota	Importo detrazione	Valore quota 1/2 Importi euro	Valore complessivo Importi euro
Detrazione per regolarizzazione edilizia	50.000,00	Vedi quesito 4 (indipendentemente dalla quota di possesso)	-5.720,00	44.280,00	94.280,00
Detrazione per sottrazione dalla superficie commerciali dei fabbricati non sanabili	50.000,00	Superficie commerciale camere 3+4+5 = 110 mq x 200,00 euro/mq x quota di possesso 1/2	-11.000,00	39.000,00	89.000,00
Aumento del valore per stato e manutenzione	50.000,00	L'immobile edificato si trova in condizioni appena sufficienti; si stima che, per riportare il fabbricato in condizioni di manutenzione distinta, si debbano eseguire lavori per 200,00			



ottimale		euro/mq su pavimentazioni, rivestimenti ed impianti tecnologici; Superficie commerciale 496 x (Valore stimato 200,00 + Costo miglioramenti 200,00) = Totale arrotondato	100.000,00	200.000,00
Possesso	50.000,00	Pieno possesso	50.000,00	100.000,00
Detrazione per vincoli non eliminabili	50.000,00	Non applicabile	-	50.000,00
Detrazione per spese condominiali insolute	50.000,00	Fabbricato non posto in condominio	50.000,00	100.000,00

Prezzo

Ricordando che prezzo e valore sono due concetti differenti (*il prezzo è ciò che pago ed il valore ciò che ottengo*) e lasciando alla procedura le opportune valutazioni sul prezzo a base d'asta, soprattutto in riferimento alla tabella ultima sopraesposta, esso si propone a euro 83.280,00.

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

La natura del bene (abitazione con pertinenze esclusive e con accesso sostanzialmente unico) non consente di formare lotti separati.

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



Il bene oggetto della procedura è occupato dall'esecutato, dalla di lui coniuge e dai loro n. 2 figli. Ad ulteriore verifica di qualsiasi forma di occupazione ed in seguito anche alla opportuna richiesta aggiornata alla presente all'AE di Casale Monferrato (vedasi Allegato I), non sono stati evidenziate forme di contratti di occupazione sull'immobile oggetto di compendio. L'unità non è gravata da censo, livello e usi civici.

12) L'EdG provveda ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Consultato l'Ufficio tecnico comunale, l'immobile non è oggetto di procedure di esproprio.

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

L'Allegato E contiene la planimetria dell'immobile mentre l'Allegato J la documentazione fotografica.

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

L'Allegato K contiene quanto richiesto dalla procedura.

15) L'EdG provveda ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

L'Allegato L contiene quanto richiesto dalla procedura.

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



La check list in formato .xml nella versione redatta dall'E.d.G. è ricompresa nell'Allegato X.

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

Queste sono le notizie che ho raccolto e le conclusioni a cui sono giunto in evasione del mandato ricevuto.

Resto a Vostra completa disposizione per eventuali chiarimenti e ulteriori integrazioni.

La presente è composta da 22 pagine e 14 allegati.

Casale Monferrato, 20-11-2022

Il Tecnico



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Andrea Piccoli". The signature is written over a pink circular stamp. The stamp contains the following text: "Collezione Geometri di Casale Monferrato" around the top edge, "DE PICCOLI ANDREA" in the center, and "N. 605" below the name. The stamp also has "Condotta" written vertically on the right side.

