

# Architetto Luca Degiovanni

Studio Tecnico:  
Via San Martino n. 29  
15030 - Terruggia (AL)  
Cellulare: 335-5718951  
C.F.: DGVLCU69C11B885A  
P. IVA: 01974720060  
E-mail: commerciale.degiovanni@gmail.com  
PEC: luca.degiovanni@archiworldpec.it

## **Procedura Esecutiva - R.G.E. 164/2018 Tribunale di Vercelli G.E. Dott.ssa Maria Grazia Barbuto**

### **Soggetti coinvolti**

████████████████████ (creditore procedente)

*contro*

████████████████████ (debitore)

### **Ubicazione**

Balzola (AL) - Via Mazzini n. 37/39

## **Relazione tecnica peritale**



PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CIVILISTI  
Sez. A  
Architetto  
LUCA  
DE GIOVANNI  
164



## Premessa

Il sottoscritto **Architetto Luca Degiovanni**, nato a Casale Monferrato (AL) il 11/03/1969, c.f. DGVLCU69C11B885A, partita IVA 01974720060, residente in Terruggia (AL) in Via San Martino n. 33, avente studio in Terruggia (AL) in Via San Martino n. 29, iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Alessandria (Sezione A) n. 764, cellulare 335-5718951, e-mail commerciale.degiovanni@gmail.com, PEC luca.degiovanni@archiworldpec.it, tramite verbale di giuramento eseguito in data 12/03/2019 innanzi al Cancelliere Dott. Calogero Anselmo viene nominato al ruolo di E.d.G. nella procedura esecutiva n. 164/2018 del Tribunale di Vercelli, il quale presta giuramento di rito e riceve l'incarico di rispondere ai quesiti riportati di seguito (rif. Allegato n. 1 - "Verbale di Giuramento dell'Esperto").

Il sottoscritto, dopo aver evaso le puntuali richieste di accesso al compendio pignorato secondo le modalità prescritte, regolarmente effettuato il 14/05/2019, eseguiti i sopralluoghi presso i competenti uffici, può redigere la presente relazione.

## Risposta ai quesiti

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

In seguito alle verifiche ipotecarie, catastali e edilizie si è riscontrata la completezza della documentazione.

In merito alla situazione ipotecaria, si evince la presenza delle seguenti note di trascrizione, integrate dalla rispettiva documentazione (rif. Allegato n. 2 - "Documentazione ipotecaria"):

- **Nota di trascrizione del 02/02/1987, Registro Generale n. 626, Registro Particolare n. 506**

Scrittura privata di vendita del 12/01/1987 a rogito Dott. Notaio Ezio Martinotti, avente studio in Casale Monferrato (AL), a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED]; repertorio n. 33287. Registrazione: Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL) n. 201 (Serie 2° portante Vendita) del 26/01/1987 (Compravendita n. 19.1/1987). Voltura in atti dal 26/09/1994.

- **Nota di trascrizione del 12/06/1998, Registro Generale n. 3005, Registro Particolare n. 2443**

Atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) del 29/11/1997 di [REDACTED]. Registrazione: Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL), repertorio n. 22/1117 del 14/05/1998 (Successione n. 6563.1/1998). Voltura in atti dal 28/05/1999. Interazione con rinuncia ad eredità del 04/04/1998 a rogito Dott. Notaio Antonio Oppezzo, avente studio in Casale Monferrato (AL), dichiarata



da [REDACTED], figlia del "de cuius" in forza di procura generale; repertorio n. 35653. Registrazione: Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL) n. 317 (Serie 1) del 22/04/1998.

• **Nota di trascrizione del 16/11/2000, Registro Generale n. 5604, Registro Particolare n. 4024**

Atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) del 13/02/2000 di [REDACTED]. Registrazione: Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL), repertorio n. 28/1164 del 25/07/2000 (Successione n. 120409.1/2000). Voltura in atti dal 31/07/2001. Interazione con verbale di pubblicazione di testamento olografo del 07/07/2000 a rogito Dott. Notaio Antonio Oppezzo, avente studio in Casale Monferrato (AL), attribuito a [REDACTED] ("de cuius"); repertorio n. 39937, raccolta n. 6845. Registrazione: Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL) n. 301 (Serie 1) del 27/04/2000. Interazione con rinuncia ad eredità del 07/07/2000 a rogito Dott. Notaio Antonio Oppezzo, avente studio in Casale Monferrato (AL), dichiarata da [REDACTED], in qualità di Presidente della [REDACTED] in Balzola (AL) a seguito di citazione nel testamento olografo di cui sopra; repertorio n. 39938. Registrazione: Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL) n. 302 (Serie 1) del 27/04/2000.

• **Nota di trascrizione del 13/10/2004, Registro Generale n. 6054, Registro Particolare n. 4109**

Atto pubblico di compravendita del 29/09/2004 a rogito Dott. Notaio Andrea Milano, avente studio in Novara (NO), a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; repertorio n. 13641, raccolta n. 3092. Registrazione: Ufficio del Registro (n.d.) - (Compravendita n. 4109.1/2004). Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/10/2004.

• **Nota di trascrizione del 13/10/2004, Registro Generale n. 6055, Registro Particolare n. 1270**

Atto pubblico di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/09/2004 a rogito Dott. Notaio Andrea Milano, avente studio in Novara (NO), a favore di [REDACTED] (creditore ipotecario) contro [REDACTED] (debitore ipotecario); repertorio n. 13642, raccolta n. 3093. Registrazione: Ufficio del Registro di Novara (NO) - Atti Pubblici n. 6442 (Serie 1T) del 11/10/2004. Capitale di € 75.000,00 con tasso di interesse annuo pari a 3,49 % per un totale di € 187.500,00, dilazionabile in n. 30 anni.

• **Nota di trascrizione del 04/10/2018, Registro Generale n. 4635, Registro Particolare n. 3725**

Atto giudiziario esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) del 07/09/2018 emesso dall'U.N.E.P. - Tribunale di Vercelli, a favore di [REDACTED] avente sede in Verona (VR), rappresentata e difesa dall'Avv. Luigi Giulio Giulini Richard avente studio in Saluzzo (CN), contro [REDACTED]; repertorio n. 2113/2018.

• **Nota di trascrizione del 29/11/2018, Registro Generale n. 5549, Registro Particolare n. 4409**

Riallineamento di atto per causa di morte (accettazione tacita di eredità) del 13/02/2000 a favore di [REDACTED], figlia del "de cuius", contro [REDACTED], "de cuius". Condizione generata da atto pubblico di compravendita del 29/09/2004 a rogito Dott. Notaio Andrea Milano, avente studio in Novara (NO), a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]; repertorio n. 13641, raccolta n. 3092. Registrazione: Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL) - (Compravendita n. 4109.1/2004). Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/10/2004.



## Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- **Nota di trascrizione del 13/10/2004, Registro Generale n. 6055, Registro Particolare n. 1270**

Atto pubblico di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/09/2004 a rogito Dott. Notaio Andrea Milano, avente studio in Novara (NO), a favore di [REDACTED] (creditore ipotecario) contro [REDACTED] (debitore ipotecario); repertorio n. 13642, raccolta n. 3093. Registrazione: Ufficio del Registro di Novara (NO) - Atti Pubblici n. 6442 (Serie 1T) del 11/10/2004. Capitale di € 75.000,00 con tasso di interesse annuo pari a 3,49 % per un totale di € 187.500,00, dilazionabile in n. 30 anni.

- **Nota di trascrizione del 04/10/2018, Registro Generale n. 4635, Registro Particolare n. 3725**

Atto giudiziario esecutivo o cautelare (verbale di pignoramento immobili) del 07/09/2018 emesso dall'U.N.E.P. - Tribunale di Vercelli, a favore di [REDACTED] avente sede in Verona (VR), rappresentata e difesa dall'Avv. Luigi Giulio Giulini Richard avente studio in Saluzzo (CN), contro [REDACTED]; repertorio n. 2113/2018.

Relativamente alla situazione catastale originaria (rif. Allegato n. 3 - "Visure catastali, estratto di mappa e planimetrie catastali originarie"), si indica che gli immobili oggetto della procedura erano identificati fino al 27/06/2019 come di seguito riportato:

- **Immobile n. 1 - Abitazione**

- Catasto Fabbricati, Comune di Balzola (Codice: A605), Provincia di Alessandria, foglio n. 11, particella n. 646, subalterno n. 4 (graffato con foglio n. 11, particella n. 648, subalterno n. 4 e foglio n. 11, particella n. 649, subalterno n. 3), categoria A/4, classe 2, consistenza n. 12 vani, superficie catastale totale 265 mq (totale escluse aree scoperte 258 mq), rendita € 458,61.

- Indirizzo: Via Mazzini n. 39/41/43; piano terreno, piano primo e piano secondo.

- Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]; proprietà per 1/1.

- **Immobile n. 2 - Autorimessa**

- Catasto Fabbricati, Comune di Balzola (Codice: A605), Provincia di Alessandria, foglio n. 11, particella n. 649, subalterno n. 1, categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 19 mq, rendita € 42,61.

- Indirizzo: Via Mazzini n. 37; piano terreno.

- Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]; proprietà per 1/1.

Contestualmente, si aggiunge che le predette particelle catastali n. 646 e n. 648, costituenti in corpo l'Immobile n. 1 - Abitazione, erano identificate fino al 16/06/2019 come di seguito riportato:

- **Particella catastale n. 646**

- Catasto Terreni, Comune di Balzola (Codice: A605), Provincia di Alessandria, foglio n. 11, particella n. 646, qualità/classe Ente Urbano, superficie 0 ha 1 are 00 ca (ovvero 100 mq).

- **Particella catastale n. 648**

- Catasto Terreni, Comune di Balzola (Codice: A605), Provincia di Alessandria, foglio n. 11, particella n. 648, qualità/classe Ente Urbano, superficie 0 ha 0 are 95 ca (ovvero 95 mq).



In seguito alle operazioni di rilievo, si constatava in primis la difformità delle planimetrie catastali in banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale - Territorio di Alessandria, settore Servizi Catastali), nonché la necessità di fondere le n. 2 particelle catastali sopra esplicate insistenti sull'Immobile n. 1 - Abitazione, in quanto costituenti univoca unità immobiliare ed al fine di semplificare la graffatura con la restante particella catastale adiacente. (rif. Allegato n. 4 - "Visure catastali, estratto di mappa e planimetrie catastali aggiornate").

Con priorità, si è provveduto alla redazione di tipo mappale di aggiornamento, interessante le particelle catastali n. 646 e n. 648, le quali risultano così definite dal 17/06/2019:

- **Particella catastale n. 646**

- Catasto Terreni, Comune di Balzola (Codice: A605), Provincia di Alessandria, foglio n. 11, particella n. 646, qualità/classe Ente Urbano, superficie 0 ha 1 are 95 ca (ovvero 195 mq).

- **Particella catastale n. 648**

- Soppreso.

Successivamente, si è integrato l'aggiornamento catastale interessante gli immobili, per cui tali risultano così definiti dal 28/06/2019:

- **Immobile n. 1 - Abitazione**

- Catasto Fabbricati, Comune di Balzola (Codice: A605), Provincia di Alessandria, foglio n. 11, particella n. 646, subalterno n. 5 (graffato con foglio n. 11, particella n. 649, subalterno n. 4), categoria A/4, classe 2, consistenza n. 13 vani, superficie catastale totale 271 mq (totale escluse aree scoperte 260 mq), rendita € 496,83.

- Indirizzo: Via Mazzini n. 37/39; piano terreno, piano primo e piano secondo.

- Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]; proprietà per 1/1.

- **Immobile n. 2 - Autorimessa**

- Catasto Fabbricati, Comune di Balzola (Codice: A605), Provincia di Alessandria, foglio n. 11, particella n. 649, subalterno n. 1, categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 42,61.

- Indirizzo: Via Mazzini n. 37; piano terreno.

- Intestazione: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED]; proprietà per 1/1.

In merito alla situazione urbanistica ed edilizia, si rimanda ai successivi Quesiti n. 5 e n. 6, precisando che gli immobili sono lotti urbani per cui non si allegano Certificati di Destinazione Urbanistica.

*1A) indichi i proprietari degli immobili alla data della trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari del ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi;*

I proprietari degli immobili nel ventennio antecedente all'attualità, elencati in ordine cronologico, risultano i seguenti:



- **Periodo: ante impianto meccanografico del 30/06/1987 - 29/11/1997 (Immobile n. 2 - Autorimessa)**
  - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2;
  - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2.
  - Assenza di documentazione ipotecaria di riferimento: analizzando i contenuti dell'Allegato n. 17 ("Documentazione autorizzativa edilizia"), si quantifica l'acquisizione della proprietà ante 30/08/1969.
- **Periodo: 12/01/1987 - 29/11/1997 (Immobile n. 1 - Abitazione)**
  - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2;
  - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2.
  - Scrittura privata di vendita del 12/01/1987 a rogito Dott. Notaio Ezio Martinotti, avente studio in Casale Monferrato (AL); repertorio n. 33287. Registrazione: Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL) n. 201 (Serie 2° portante Vendita) del 26/01/1987 (Compravendita n. 19.1/1987). Voltura in atti dal 26/09/1994.
- **Periodo: 29/11/1997 - 13/02/2000 (Immobile n. 1 - Abitazione; Immobile n. 2 - Autorimessa)**
  - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà.
  - Atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) del 29/11/1997 di [REDACTED]. Registrazione: Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL), repertorio n. 22/1117 del 14/05/1998 (Successione n. 6563.1/1998). Voltura in atti dal 28/05/1999.
- **Periodo: 13/02/2000 - 29/09/2004 (Immobile n. 1 - Abitazione; Immobile n. 2 - Autorimessa)**
  - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per 1000/1000.
  - Atto per causa di morte (certificato di denunciata successione) del 13/02/2000 di [REDACTED]. Registrazione: Ufficio del Registro di Casale Monferrato (AL), repertorio n. 28/1164 del 25/07/2000 (Successione n. 120409.1/2000). Voltura in atti dal 31/07/2001.
- **Periodo: 29/09/2004 - attualità (Immobile n. 1 - Abitazione; Immobile n. 2 - Autorimessa)**
  - [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per 1/1.
  - Atto pubblico di compravendita del 29/09/2004 a rogito Dott. Notaio Andrea Milano, avente studio in Novara (NO); repertorio n. 13641, raccolta n. 3092. Registrazione: Ufficio del Registro (n.d.) - (Compravendita n. 4109.1/2004). Nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/10/2004.

I dati citati negli atti corrispondono agli immobili oggetto della presente procedura.

*1B) indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Sviluppate le necessarie verifiche tecniche, non si sono evidenziati espliciti diritti reali a favore di terzi, vincoli ed oneri associati, ad eccezione di quelli riportati al Quesito n. 1 alla voce "Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli".

L'ubicazione degli immobili si dispone in un vicolo chiuso servente l'accesso ad altre proprietà, dotato di univoca denominazione alla tangente via principale, quale Via Mazzini. L'atto pubblico di compravendita



del 29/09/2004 a rogito Dott. Notaio Andrea Milano, avente studio in Novara (NO), a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (repertorio n. 13641, raccolta n. 3092; registrazione Compravendita n. 4109.1/2004; nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/10/2004), non disciplina alcun riferimento sull'esistenza di un'eventuale servitù di passaggio o similari (rif. Allegato n. 2 - "Documentazione ipotecaria"). Nel capoverso dedicato alla descrizione dell'immobile, l'atto cita "[...] con annesse area di corte in proprietà esclusiva; [...]", richiamando intenzionalmente le n. 2 aree scoperte a Nord e a Sud del fabbricato, senza però integrare precisazioni sulla loro natura; ciò ha generato, in fase di aggiornamento catastale, il censimento dell'area scoperta sul fronte Sud come "Corte di passaggio", in quanto sede di transito veicolare per i frontisti ed i confinanti, mentre la rispettiva sul fronte Nord come "Corte esclusiva", in quanto adiacente ad altra proprietà.

*2) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi esterni ed interni, pavimentazione interna ed esterna, impianti termici, impianti elettrici); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (centri commerciali, farmacie, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione verso l'esterno (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

In seguito alle operazioni di sopralluogo, effettuate in data 14/05/2019 (rif. Allegato n. 5 - "Verbale di accesso al compendio pignorato"), si provvede alla descrizione degli immobili oggetto della procedura.

<b>Comune</b>	Balzola
<b>C.A.P.</b>	15031
<b>Provincia</b>	Alessandria
<b>Indirizzo</b>	Via Mazzini n. 37/39
<b>Blocco - Scala</b>	Blocco unico; n. 2 scale interne
<b>Piano</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Immobile n. 1 - Abitazione</b></li> <li>- piano terreno;</li> <li>- piano primo;</li> <li>- piano secondo.</li> <li>• <b>Immobile n. 2 - Autorimessa</b></li> <li>• piano terreno.</li> </ul>
<b>Caratteristiche esterne e strutturali dell'immobile</b>	Complesso edilizio costituito da due fabbricati contigui a pianta rettangolare, concepiti in tempi differenti ed unificati successivamente; abitazione distribuita al piano terreno, piano primo e piano secondo dotata di n. 2 scale interne e provvista di autorimessa, inclusa nello stesso complesso, al piano terreno.



Il lotto su cui insiste il fabbricato corrisponde esattamente al suo contorno, in quanto sito in un'area edificata consolidata al centro storico cittadino, i cui confini risultano identificabili come segue:

- in direzione Nord, corte esclusiva confinante ad altra proprietà (particella catastale n. 643);
- in direzione Est, facciata in aderenza ad altre proprietà (particelle catastali n. 644 e n. 645);
- in direzione Sud, corte di passaggio in vicolo chiuso dedito al transito veicolare di frontisti e confinanti del proseguimento di Via Mazzini;
- in direzione Ovest, facciata in aderenza ad altre proprietà (particelle catastali n. 649 e n. 651).

Dal prospetto Sud, si distribuiscono gli accessi al fabbricato, delimitati esteriormente da un marciapiede in battuto di C.L.S. di larghezza approssimabile a m 1.00, esteso in sezioni differenziate ai fabbricati contigui, comunicante con la frontale sede stradale asfaltata.

All'Immobile n. 1 - Abitazione, si accede tramite n. 2 ingressi, distinti per numerazione civica e tipologia di serramento: il civico n. 39 è localizzato in direzione Est, dotato di infisso esterno modulabile in alluminio (1/3 + 2/3) di colore grigio e serramento interno vetrato monobattente in alluminio di colore nero; il civico n. 37 è localizzato in direzione Ovest, dotato di unico serramento vetrato monobattente in alluminio di colore nero.

Contestualmente, il civico n. 37 identifica l'accesso all'Immobile n. 2 - Autorimessa, localizzato a sinistra del precedente; esso è costituito da un principale serramento vetrato in alluminio a due battenti di colore grigio e da un'accessoria vetrata fissa di eguale composizione, separati da un setto murario a tutta altezza.

L'epoca edificatoria, in virtù della citata consolidazione al centro storico cittadino, riconduce ad una struttura originale in muratura portante con laterizio pieno, costituente tutte le pareti esterne del fabbricato ed il setto murario intermedio, corredata da solai in latero-cemento gettati in opera. Le tramezzature sono simboliche di opere con diversa cronologia: alcune risultano di laterizio pieno, più pertinente a pose entro la metà del secolo scorso, altre risultano invece di laterizio forato, maggiormente diffuso dalla seconda metà dello stesso. Non pertinenti ai materiali espliciti, ma riscontrabili, le tamponature eseguite sul prospetto Nord in blocchi di cemento: soluzione economica ad ampio impatto visivo nel contesto, applicata in annualità recenti.

La tipologia di copertura è a doppia falda, avente linea di displuvio dal punto di colmo centrale alla linea di gronda Nord ovvero alla linea di gronda Sud, in quanto adiacenti i fabbricati confinanti ad Est ed Ovest; i singoli elementi della



copertura assumono quote differenti, suddividendosi verticalmente in due parti, corrispondendo alla trascorsa indipendenza dei due immobili sottostanti.

Le rispettive n. 2 strutture sono ordite in legname con manto di copertura in coppi, aventi le seguenti caratteristiche:

- **Foglio n. 11, Particella n. 646, Subalterno n. 5 (parte Est)**

Tetto "alla piemontese": grossa orditura originaria, piccola orditura sostituita completamente, lastra prefabbricata sottocoppo, passafuori e sporti di gronda a sagoma elementare impregnati di colore noce scuro.

- **Foglio n. 11, Particella n. 646, Subalterno n. 5 (parte Ovest) graffato con Foglio n. 11, Particella n. 649, Subalterno n. 4**

Tetto "alla lombarda": grossa orditura e piccola orditura sostituita completamente, lastra prefabbricata sottocoppo necessaria di analisi integrative al fine di ricerca di amianto, passafuori sagomati e sporti di gronda perlinati impregnati di colore noce scuro.

Una copertura aggiuntiva è posizionata sulla porzione di fabbricato avente unico sviluppo al piano terreno, posta in direzione Nord, a contatto con la corte esclusiva confinante ad altra proprietà. La struttura è ordita in legname, integrata all'intradosso da pannelli e/o tavolati in legno e/o materiali derivati; manto di copertura di tipologia eterogenea così analizzabile per i locali interessati (rif. Allegato n. 6 - "Planimetrie unità esegutate"):

- **Locale n. 4, n. 5 e n. 6**

Teli in materiale plastico di varia natura, sovrapposti e fermati alla struttura per mezzo di blocchetti di C.L.S. equamente distribuiti sull'intera superficie: telo da pacciamatura orticola (colore nero), telo ad utilizzo generico (colore bianco), telo ombreggiante (colore verde scuro).

- **Locale n. 7, n. 8 e n. 9**

Lamiera prefabbricata in alluminio a motivo grecato di colore grigio, congiunta a pannelli alveolari rigidi in policarbonato di colore trasparente, coprenti in proporzioni similari l'intera superficie; fissaggio tramite viteria.

Finiture esterne con intonaco, zoccolatura ad effetto scabro di colore grigio e pitturale murale di colore bianco, quali caratteri esclusivi del prospetto Sud. In esso si distinguono: n. 6 faretti a luce solare applicati a parete (P.T.), n. 5 unità esterne di condizionamento split (n. 2 c/o P.T. + n. 3 c/o P.1°), n. 3 zanzariere elettriche da esterno, n. 2 persiane esterne a due battenti in legno di colore grigio (n. 1 c/o P.T. + n. 1 c/o P.1°), n. 2 serramenti vetrati monobattente in alluminio di colore grigio (P.1°), n. 2 chiusure avvolgibili in PVC di colore giallo ocre (P.1°), balcone con ringhiera in acciaio di colore grigio (P.1°).

Finitura esterna con semplice rasatura di malta di cemento e sabbia, a tratti rappezzata e/o mancante, interessante l'intero prospetto Nord; si esclude la



parete addossata ad Ovest che risulta rifinita con intonaco e pittura murale di colore giallo tenue. In esso si distinguono: n. 1 vetrata esterna (P.T.), n. 3 persiane esterne a due battenti in alluminio di colore grigio (P.1°), n. 1 persiana esterna monobattente in alluminio di colore grigio (P.1°), n. 1 chiusura avvolgibile in PVC di colore nocciola chiaro (P.1°), n. 1 finestra monobattente in legno di colore noce scuro (P.1°), balcone con ringhiera in acciaio di colore grigio (P.1°).

#### **Caratteristiche interne delle singole unità**

I contenuti descritti sono associati alle disposizioni grafiche delle tavole tecniche rappresentanti il compendio pignorato (rif. Allegato n. 6 - "Planimetrie unità esegutate").

##### **• Immobile n. 1 - Abitazione**

Dotata di n. 2 ingressi, ampiamente identificati nel capitolo precedente "Caratteristiche esterne e strutturali dell'immobile", l'abitazione viene battezzata nella descrizione al dettaglio procedendo dal civico n. 37, in progressione ai locali rappresentati.

##### **Piano Terreno**

Piano terreno con accesso primario in disimpegno, frontale alla prima scala a rampa unica in collegamento al piano primo, dotata di sottoscala disimpegnato, e comunicante con il soggiorno. Segue locale di sgombero servente ripostiglio (comunicante con il menzionato sottoscala) e WC (corredato da lavabo, bidet, water e doccia), non collegati fra loro e posti sul lato sinistro, e disimpegno in apertura sul lato destro. Tale disimpegno collega, in primis, locale di sgombero inclusivo di ripostiglio, estendendosi al successivo bagno (corredato da lavabo, bidet, water, doccia e attacco lavatrice). Adiacenza diretta alla cucina, sfruttante sottoscala disimpegnato, proveniente dalla seconda scala a rampa unica in collegamento al piano primo, ed afferente tinello. Quest'ultimo è comunicante con l'accesso secondario in disimpegno, pertinente al civico n. 39, condiviso dal soggiorno e frontale alla citata seconda scala in collegamento al piano primo.

Finiture interne con intonaco e pitture murali, corredate da piastrelle in ceramica, sia per i pavimenti sia per le pareti, ove presenti: varietà cromatica dei paramenti in ciascun ambiente, arricchita sovente da motivi ornamentali e geometrici interpretabili. Nei vani principali, le porte interne sono state in parte rimosse dalle sedi previste, mentre le rimanenti sono di tipologia eterogenea: n. 2 porte vetrate in legno di colore noce scuro (Locale n. 3 e n. 10), n. 2 porte vetrate in legno di colore crema (Locale n. 11 e n. 13). Nei vani accessori diretti, le porte interne derivano da evidenti azioni di recupero non proprie del settore residenziale: n. 2 porte in metallo a doppio pannello di colore bianco (Locale n. 8 e n. 10), n. 1 porta in policarbonato a doppio pannello coibentato salva freddo di colore bianco (Locale n. 6).



I serramenti sono ubicati sia esternamente che internamente all'immobile, caratterizzati da assenza di uniformità tipologica e dimensionale: n. 2 serramenti esterni in legno di colore bianco e grigio a vetro semplice di spessore pari a mm 4 (Locale n. 3), n. 2 serramenti esterni in legno di colore grigio a doppio vetro di spessore pari a mm 10 (Locale n. 13), n. 6 vetrate interne fisse a dimensioni variabili in vetro semplice di spessore pari a mm 4 (Locale n. 1, n. 3, n. 11, n. 13), n. 1 serramento interno in legno di colore noce scuro a doppio vetro di spessore pari a mm 10 (Locale n. 6), n. 3 serramenti interni in PVC di colore bianco a doppio vetro di spessore pari a mm 10 (Locale n. 8 e n. 10), n. 1 vetrata esterna fissa in vetro satinato semplice di spessore pari a mm 4 (Locale n. 8). Dotazione di persiane esterne a due battenti in legno di colore grigio unicamente per il serramento esterno Ovest del Locale n. 3.

Impianto elettrico autonomo e funzionante, corredato da n. 2 quadri elettrici completi nel Locale n. 4, e collegante i punti di presa dell'intero immobile.

Impianto di combinatore telefonico furto-incendio, installato sul lato Ovest del Locale n. 13, dotato di mini-schermo TV di videosorveglianza e consolle di settaggio. Impianto di condizionamento split (riscaldamento invernale + raffrescamento estivo) composto da n. 1 unità esterna motocondensante e da n. 1 unità interna evaporante, a servizio del Locale n. 3 e n. 13 tramite n. 2 kit indipendenti; il Locale n. 4 è servito in modalità analogica, esclusivamente però con n. 1 unità interna autogenerante. Impianto di riscaldamento tramite n. 1 stufa a pellet e/o legna localizzata sul lato Est del Locale n. 3, con scarico canalizzato passante in progressione presso il Locale n. 12, n. 7, n. 8 e n. 4, da cui in quest'ultimo si immette in tubazione a scarico aperto sopra copertura. Impianto di produzione acqua calda sanitaria autonomo: allestito nel Locale n. 10, esso è costituito da n. 1 accumulatore ausiliario e da n. 1 scaldabagno termoelettrico collegati a circuito di mandata e ritorno, servente i punti di presa dedicati dell'intero immobile.

In ottica di cura e mantenimento degli spazi domestici, tutti i locali risultano arredati ed in condizioni accettabili, provvisti di notevoli effetti personali ed articoli di vario genere, sovente stoccati in misura massiva.

La situazione attuale in cui sussistono i vani accessori diretti, ovvero rispettivamente il Locale n. 4, n. 5, n. 6, n. 7, n. 8 e n. 9, risulta un corposo ostacolo all'ottenimento dei requisiti urbanistici ed edilizi vigenti, conseguenti un inderogabile intervento ed analisi connessa rimandata al Quesito n. 6.

### **Piano Primo**

La prima scala, pertinente al civico n. 37, dirige esclusivamente al piano primo della porzione di fabbricato censibile catastalmente come segue: foglio n. 11, particella n. 646, subalterno n. 5 (parte Ovest) graffato con foglio n. 11, particella



n. 649, subalterno n. 4. Il pianerottolo di arrivo, qualificato come disimpegno, immette nell'ala sinistra in altro disimpegno afferente al bagno (corredato da lavabo, bidet, water e doccia) comunicante con camera da letto. L'opposta ala destra contiene n. 2 camere da letto comunicanti fra loro, ove la più prossima all'affaccio sul prospetto Sud, accede in disimpegno con uscita su correlato balcone, a cui frontalmente prosegue la medesima scala a rampa unica di collegamento al piano secondo. Contestualmente, la seconda scala, pertinente al civico n. 39, dirige esclusivamente al piano primo della restante porzione di fabbricato censibile catastalmente come segue: foglio n. 11, particella n. 646, subalterno n. 5 (parte Est). Il pianerottolo di arrivo, qualificato anch'esso come disimpegno, consente l'accesso frontale al balcone del prospetto Nord, comunicando lateralmente soltanto con l'ala destra, in quanto a sinistra vi è il setto murario intermedio dell'immobile. Essa contiene n. 2 camere da letto comunicanti fra loro, ove quella affacciata a Nord è in adiacenza diretta al bagno (corredato da lavabo, bidet, water e vasca da bagno), mentre quella affacciata a Sud accede in disimpegno con uscita su correlato balcone, a cui frontalmente prosegue la medesima scala a rampa unica, notevolmente più grezza e preceduta da porta di separazione, in collegamento al piano secondo.

Finiture interne con intonaco e pitture murali, corredate da piastrelle in ceramica, sia per i pavimenti sia per le pareti, ove presenti; uniformità cromatica dei paramenti di colore bianco, ad eccezione della parete Nord del Locale n. 22 di colore grigio scuro e dell'intero Locale n. 23 di colore giallo tenue. Arricchimento di motivi ornamentali e geometrici interpretabili nei n. 2 vani scala, nel Locale n. 22, n. 24, n. 27 e n. 28. Le porte interne sono di tipologia eterogenea: n. 2 porte vetrate in legno di colore crema (Locale n. 19 e n. 21), n. 2 porte in legno di colore noce scuro (Locale n. 22 e n. 26), n. 2 porte vetrate in legno di colore bianco (Locale n. 23 e n. 28), n. 2 porte vetrate in legno di colore grigio (Locale n. 24 e n. 25), n. 2 porte vetrate in legno di colore noce scuro (Locale n. 24 e n. 27). I serramenti sono ubicati esternamente all'immobile, caratterizzati da assenza di uniformità tipologica e dimensionale: n. 1 serramento esterno in legno di colore noce scuro a vetro semplice di spessore pari a mm 4 (Locale n. 17), n. 3 serramenti esterni in legno di colore noce scuro a doppio vetro di spessore pari a mm 10 (Locale n. 20, n. 21 e n. 22), n. 4 serramenti esterni in legno di colore grigio a vetro semplice di spessore pari a mm 4 (Locale n. 25, n. 26 e n. 27).

Dotazione integrativa di: chiusure avvolgibili in PVC di colore giallo ocra per i serramenti del Locale n. 20 e n. 22, chiusura avvolgibile in PVC di colore nocciola chiaro per il serramento del Locale n. 21, persiane esterne in alluminio di colore grigio per i serramenti del Locale n. 24, n. 25, n. 26 e n. 27.



Impianto elettrico funzionante, in collegamento alle dotazioni del piano terreno, corredato da n. 2 interruttori magnetotermici nel Locale n. 23.

Impianto di condizionamento split (riscaldamento invernale + raffrescamento estivo) composto da n. 1 unità esterna motocondensante e da n. 1 unità interna evaporante, a servizio del Locale n. 20, n. 22 e n. 27 tramite n. 3 kit indipendenti.

Impianto di riscaldamento assegnato per singolo locale, ove presente, con soluzioni eterogenee: n. 1 termoconvettore integrativo sul lato Sud nel Locale n. 20, n. 1 stufa a gas sul lato Sud del Locale n. 21, n. 1 stufa a gas sul lato Nord del Locale n. 26 servente in aggiunta per irradiazione l'adiacente Locale n. 25.

Acqua calda sanitaria servita ai punti di presa dedicati, proveniente dall'annesso impianto di produzione autonomo localizzato al piano terreno.

In ottica di cura e mantenimento degli spazi domestici, tutti i locali risultano arredati ed in condizioni accettabili, provvisti di notevoli effetti personali ed articoli generici.

La situazione attuale in cui sussistono il Locale n. 18, n. 19 e n. 20, è da rivalutare in favore del rispetto dei requisiti urbanistici e edilizi vigenti, conseguenti un inderogabile intervento ed analisi connessa rimandata al Quesito n. 6.

### **Piano Secondo**

Riprendendo la spazialità e la conformazione del piano primo, il piano secondo è esente di partizioni interne e adibito a sottotetto, mantenendo inalterata la divisione in due parti distinte per l'ovvia elevazione del setto murario intermedio.

Finiture interne "al civile", con semplice rasatura di malta di cemento e sabbia su pareti e piano di calpestio, ovvero l'estradosso dell'ultimo solaio; struttura lignea di orditura della copertura a vista. La prima scala di collegamento, proveniente dal Locale n. 23 e diretta al Locale n. 29, è costituita inizialmente da n. 2 gradini corredati da piastrelle in ceramica, seguiti successivamente da tavolati in legname fissati ad intervalli costanti per superare il dislivello restante. La seconda scala di collegamento, proveniente dal Locale n. 28 e diretta al Locale n. 30, è costituita nella sua integrità, invece, da gradini in battuto di C.L.S..

Non risulta presente alcuna tipologia di serramento interno e/o esterno, ad esclusione di quelli al piano primo che consentono l'accesso a detto piano e, per rigor professionale di computazione, n. 1 porta vetrata in legno di colore bianco addossata lateralmente lungo la scala di collegamento al Locale n. 29.

Impianti tecnologici assenti.

In ottica di cura e mantenimento degli spazi accessori, tutti i locali risultano in condizioni accettabili, provvisti di notevoli effetti personali ed articoli generici.

In maniera preliminare, si esclude la necessità di opere particolari, pur sottolineando l'esigenza di analisi integrative sulla lastra prefabbricata



sottocoppo presente nella copertura afferente al Locale n. 29, al fine di ricerca di amianto.

- **Immobile n. 2 - Autorimessa**

Dotata di unico ingresso, ampiamente identificato nella voce precedente "Caratteristiche esterne e strutturali dell'immobile", l'autorimessa è costituita da due locali di simile metratura, comunicanti fra loro e separati da parete divisoria localizzata quasi in mezzeria del lato lungo.

Finiture interne con intonaco e pittura murale monocromatica di colore bianco, corredate da piastrelle in ceramica per il pavimento.

Il paramento si presenta gravemente ammalorato, con macchie circolari da infiltrazione di colore marrone e sue sfumature: nel Locale n. 15, sul lato Ovest nei pressi della tramezzatura, e nel Locale n. 16, sul lato Ovest e sull'area di soffitto più adiacente al confine Nord. La condizione descritta è imputabile, in misura prioritaria, al sistema di tubazioni e scarichi idrici in servizio al bagno (alias Locale n. 19) superiore al Locale n. 16, in cui il danno ricopre la superficie maggiore. Si evidenzia, in quanto materialmente a vista, una conformazione della rete di impianto e parti annesse di pura matrice artigianale, caratteristica pari a consuetudine in molti altri dettagli del compendio pignorato, generando però nel caso, un sintomo di insalubrità alla struttura dell'immobile. Contestualmente, l'infiltrazione a tenore massivo è attribuibile alla parete Ovest del Locale n. 15, in cui le macchie murarie estese assumono una tonalità carica, segno di durata e continuità della causa: tale può derivare dalla tubazione esterna di trasporto dell'acqua fredda sanitaria e/o da altra tubazione interna adiacente ad altra proprietà (particella catastale n. 651).

Serramento interno a due battenti in alluminio di colore dorato con vetro doppio satinato di spessore pari a mm 10 (Locale n. 16); n. 1 vetrata interna fissa in vetro semplice di spessore pari a mm 4, posta sulla parete Est del Locale n. 15, comunicante con il disimpegno dell'Immobile n. 1 - Abitazione pertinente al civico n. 37 (alias Locale n. 1).

Impianto elettrico minimale e funzionante, in collegamento alle dotazioni del piano terreno dell'Immobile n. 1 - Abitazione.

Impianto di distribuzione gas metano, servente il nucleo residenziale di pertinenza, diramato dal Locale n. 15 e contabilizzato autonomamente nei consumi tramite contatore digitale provvisto di autolettura.

Impianti tecnologici aggiuntivi assenti.

In ottica di cura e mantenimento degli spazi domestici, tutti i locali risultano in condizioni accettabili, provvisti di notevoli effetti personali ed articoli generici.

La condizione attuale in cui sussistono il Locale n. 15 e n. 16, è da riqualificare in virtù dei principi di igiene e salubrità, nonché dei derivanti requisiti urbanistici e



edilizi vigenti.

### Superficie commerciale (mq)

La superficie di ciascuna unità immobiliare oggetto della procedura è stata calcolata mediante il supporto di dispositivi elettronici, ai cui valori è stato applicato il sistema di calcolo ponderato per ottenerne la rispettiva superficie commerciale.

Con il termine “superficie commerciale” si intende la sommatoria della superficie utile di un’unità immobiliare (ovvero le aree nette di ciascun locale o vano) più la superficie totale delle pareti esterne libere e la superficie dimezzata delle pareti esterne in aderenza ad altre unità o a vani comuni; il corrispettivo risultato numerico viene moltiplicato per uno specifico valore percentuale in base al tipo di destinazione d’uso dell’unità immobiliare, ottenendo il reale valore della superficie commerciale, come illustrato di seguito.

Descrizione dell'ambiente	Piano	Superficie utile (mq) [A]	Coefficiente di ragguaglio [B]	Coefficiente moltiplicatore [C]	Superficie equivalente (mq) [A*B*C]
Abitazione	P.T.	mq 107,88	1,10	1,00	mq 118,67
Abitazione	P.1°	mq 83,11	1,10	1,00	mq 91,42
Balcone	P.1°	mq 14,66	-	0,30	mq 4,40
Sottotetto	P.2°	mq 84,64	-	0,50	mq 42,32
Aree di corte	P.T.	mq 76,68	-	0,10	mq 7,67
Autorimessa	P.T.	mq 14,94	-	0,25	mq 3,73
Sommatoria delle superficie equivalenti (mq)					mq 268,21
<b>Superficie commerciale complessiva (mq)</b>					<b>mq 268</b>

### Confini

#### • Immobile n. 1 - Abitazione

- Nord: corte esclusiva confinante ad altra proprietà (particella catastale n. 643);
- Est: facciata in aderenza ad altre proprietà (particelle catastali n. 644 e n. 645);
- Sud: corte di passaggio in vicolo chiuso dedito al transito veicolare di frontisti e confinanti del proseguimento di Via Mazzini;
- Ovest: facciata in aderenza ad altra unità della stessa proprietà (Immobile n. 2 - Autorimessa).

#### • Immobile n. 2 - Autorimessa

- Nord: facciata in aderenza ad altra proprietà (particella catastale n. 649);
- Est: facciata in aderenza ad altra unità della stessa proprietà (Immobile n. 1- Abitazione);
- Sud: corte di passaggio in vicolo chiuso dedito al transito veicolare di frontisti e confinanti del proseguimento di Via Mazzini;



- Ovest: facciata in aderenza ad altra proprietà (particella catastale n. 651).

**Identificazione catastale**  
(vigente dal 28/06/2019)

- **Immobile n. 1 - Abitazione**
  - Catasto Fabbricati, Comune di Balzola (Codice: A605), Provincia di Alessandria, foglio n. 11, particella n. 646, subalterno n. 5 (graffato con foglio n. 11, particella n. 649, subalterno n. 4), categoria A/4, classe 2, consistenza n. 13 vani, superficie catastale totale 271 mq (totale escluse aree scoperte 260 mq), rendita € 496,83.
  - Indirizzo: Via Mazzini n. 37/39; piano terreno, piano primo e piano secondo.
  - Intestazione: ██████████ nato a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████; proprietà per 1/1.
- **Immobile n. 2 - Autorimessa**
  - Catasto Fabbricati, Comune di Balzola (Codice: A605), Provincia di Alessandria, foglio n. 11, particella n. 649, subalterno n. 1, categoria C/6, classe U, consistenza 15 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita € 42,61.
  - Indirizzo: Via Mazzini n. 37; piano terreno.
  - Intestazione: ██████████ nato a ██████████ il ██████████, c.f. ██████████; proprietà per 1/1.

**Pertinenze**

Afferenti all'intero immobile pignorato, possono considerarsi sue pertinenze la corte esclusiva, ubicata a Nord, confinante ad altra proprietà (particella catastale n. 643) e la corte di passaggio in vicolo chiuso, ubicato a Sud, dedito al transito veicolare di frontisti e confinanti del proseguimento di Via Mazzini.

L'Immobile n. 2 - Autorimessa, censito catastalmente come unità autonoma, risulta contiguo all'Immobile n. 1 - Abitazione: entrambe le unità figurano nell'atto pubblico di compravendita del 29/09/2004 a rogito Dott. Notaio Andrea Milano, avente studio in Novara (NO), a favore di ██████████ contro ██████████ (repertorio n. 13641, raccolta n. 3092).

Il principio di contiguità del vano accessorio sull'unità principale, a servizio reciproco in termini esclusivi, è stato oggetto di analisi da parte della Corte Suprema di Cassazione: tramite l'Ordinanza n. 15668/2017 del 23/06/2017, seppur relativa ad un ricorso di un contribuente per l'applicazione di imposta IMU, essa riconosce come "pertinenza" n. 1 garage o similare (appartenente ad una delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7) solo se è contiguo all'abitazione.

Il caso in loco ne assevera i contenuti citati.

**Caratteristiche locali di zona**

Il compendio pignorato è localizzato nella zona Ovest del Comune di Balzola, in prossimità del centro cittadino. In virtù della sua conformazione tipicamente romana, il contesto di Via Mazzini e Via Giuseppe Garibaldi, tangente al centro, è caratterizzato da una viabilità ristretta e da una corposa contiguità di immobili, in maggioranza a destinazione residenziale; l'eccezione è attribuita alla struttura



ricettiva "L'Oasi del Don", adiacente sul fronte Nord dell'immobile oggetto della procedura. Il tasso di abitabilità è moderato, a causa della proliferazione di proprietà sfitte in disuso e/o in vendita: la condizione è estesa all'intero paese, facendo comunque percepire una vitalità tranquilla e decorosa nelle zone centrali, senza però escludere presenze sporadiche malintenzionate nelle zone periferiche (rif. Quesito n. 9). Dal punto di vista delle attività e dei servizi balzolesi, si contempla l'intero territorio urbanizzato, data la contenuta estensione. Il fulcro della viabilità, materializzato dal crocevia della Chiesa di San Michele Arcangelo, mette in comunicazione la S.P. 25 (proveniente da Villanova Monferrato in direzione Est e diretta a Morano sul Po in direzione Ovest) con la S.P. 26 (proveniente da Casale Monferrato in direzione Sud e terminante nel punto citato), permettendo la concentrazione di bar, ristoranti, empori, negozi e servizi, nonché piccoli stabilimenti industriali con annessi depositi, imprese artigiane locali e l'ampia sede produttiva Riseria Vignola Giovanni S.p.A., dotata di accessi multipli e correlato campo fotovoltaico.

Baricentrico all'abitato, il palazzo municipale è contiguo alle unità adibite a scuola dell'infanzia, scuola primaria e sede pro-loco con frontale plateatico ad utilizzo pubblico. Posteriormente, è ubicata la Chiesa Parrocchiale dell'Assunzione di Maria Vergine, a cui si connettono gli spazi dedicati ad oratorio parrocchiale, verde urbano ed impianti sportivi.

L'abitato balzolese, anticipato a Nord dal rispettivo cimitero comunale, è circondato da terreni agricoli a prevalente coltura risicola, nonché tradizionali cascine e residenze correlate di agricoltori autoctoni.

Su base territoriale, Balzola dista dalle vicine confluenze cittadine come segue: Morano sul Po (km 4 c/o S.P. 25), Casale Monferrato (km 7 c/o S.P. 26 + S.P. 31 Bis), Vercelli (km 18 c/o S.P. 25 + S.P. 27 + S.P. 5). Oltre alla rete stradale provinciale, il paese è attraversato quotidianamente da mezzi pubblici e da collegamenti ferroviari, comunicanti principalmente con la Provincia di Torino, di Vercelli e di Alessandria. L'accesso alla rete autostradale è agevole da Casale Monferrato Nord (km 9 c/o S.P. 26 + S.P. 31 Bis). I maggiori centri economici dell'hinterland balzolese distano come segue: Torino (km 75 ca. c/o S.P. 26 + S.P. 31 Bis + A4), Milano (km 105 ca. c/o S.P. 26 + S.P. 31 Bis + A26 + A4/E64) e Genova (km 123 ca. c/o S.P.26 + S.P. 31 Bis + E25).

---

**Attestato di Prestazione  
Energetica (APE)**

In data 08/04/2019, tramite comunicazione PEC, veniva recapitata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria la richiesta di accesso agli atti relativa all'esistenza di eventuali contratti di locazione, come richiesto nel successivo Quesito n. 9; l'istanza veniva protocollata con identificativo n. 33583/2019.



In data 11/04/2019, tramite comunicazione PEC, veniva notificato il responso formale, registrato ufficialmente con identificativo n. 34598/2019, dichiarante inesistente alcun documento richiesto e suoi derivati (rif. Allegato n. 20 - "Certificazione di inesistenza di contratti di locazione").

*3) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziato, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

La descrizione degli immobili in oggetto, contenuta nell'atto di pignoramento immobiliare del 07/09/2018, emesso dall'Avv. Luigi Giulio Giulini Richard (in difesa dell'assistita [REDACTED], quale creditore procedente) nei confronti di [REDACTED] (debitore), è conforme ai dati contenuti nelle visure catastali originarie (rif. Allegato n. 3 - "Visure catastali, estratto di mappa e planimetrie catastali originarie").

L'unico errore riscontrabile è l'assegnazione della numerazione civica al compendio pignorato: "[...] Via Mazzini n. 39-41 [...]", anziché "Via Mazzini n. 37-39" per l'Immobile n. 1 - Abitazione e "Via Mazzini n. 37" per l'Immobile n. 2 - Autorimessa.

Tale difformità non ha assolutamente compromesso l'identificazione degli immobili.

*4) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

In seguito alle operazioni di rilievo, come anticipato al Quesito n. 1, si constatava in primis la difformità delle planimetrie catastali in banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale - Territorio di Alessandria, settore Servizi Catastali), nonché la necessità di fondere le n. 2 particelle catastali insistenti sull'Immobile n. 1 - Abitazione, in quanto costituenti univoca unità immobiliare ed al fine di semplificare la graffatura con la restante particella catastale adiacente.

Si è provveduto, pertanto, alla redazione degli aggiornamenti dovuti, integrando le seguenti precisazioni.

- **Tipo Mappale di aggiornamento -- Particelle catastali n. 646 e n. 648 (rif. Allegato n. 7)**
  - Tipo Mappale di aggiornamento in deroga alla circolare n. 2/1988: strumento utilizzato misuratore ottico laser, ampliamento inferiore al 50 % della particella catastale n. 646, fusione delle particelle catastali n. 646 e n. 648 in unica particella catastale (n. 646), soppressione della particella catastale n. 648.
- **Denuncia di variazione urbana -- Immobile n. 1 - Abitazione (rif. Allegato n. 8)**
  - Denuncia di variazione urbana per ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica.
- **Denuncia di variazione urbana -- Immobile n. 2 - Autorimessa (rif. Allegato n. 9)**
  - Denuncia di variazione urbana per diversa distribuzione degli spazi interni.



5) *indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Lo studio delle tavole tecniche e delle norme disciplinari costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Balzola, consente di schematizzare l'identificazione dei caratteri urbanistici del compendio pignorato nel seguente modo:

- **Em**
  - Area di dissesto geomorfologico a carattere fluvio-torrentizio con pericolosità media o moderata.
- **Classe IIIb 2**
  - Porzioni di territorio edificate in cui gli elementi di pericolosità geologica o di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale, di carattere pubblico, a tutela del patrimonio urbanistico esistente (rif. Circolare n. 7/LAP).
- **B1**
  - Aree edificate aventi caratteri omogenei al contesto ambientale del nucleo storico.
- **Classe II**
  - Classificazione acustica del territorio comunale per aree ad uso prevalentemente residenziale.

A supporto integrativo di quanto enunciato, si rimanda alla consultazione degli allegati tecnici ivi elencati:

- **Carta geomorfologica, dei dissesti e del reticolato idrografico (rif. Allegato n. 10)**
  - All. 6b -- Variante strutturale 2003, D.C.C. n. 30 del 23/09/2003;
  - Scala 1:10000.
- **Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (rif. Allegato n. 11)**
  - All. 4 - Variante strutturale 2003, D.C.C. n. 30 del 23/09/2003
  - Scala 1:10000.
- **Sviluppo del P.R.G.C. relativo all'intero territorio comunale (rif. Allegato n. 12)**
  - Tav. 2a -- Variante Parziale n. 2/2017, D.C.C. n. 13 del 26/03/2018;
  - Scala 1:5000.
- **Sviluppo del territorio urbanizzato ed urbanizzando (rif. Allegato n. 13)**
  - Tav. 3 -- Variante Parziale n. 2/2017, D.C.C. n. 13 del 26/03/2018;
  - Scala 1:2000.
- **Piano di classificazione acustica del territorio comunale ai sensi Legge Quadro n. 447/1995, L.R. n. 52 del 20/10/2000 e D.G.R. n. 85-3802/2001 (rif. Allegato n. 14)**
  - Centro abitato -- Fase IV;
  - Scala 1:2000.
- **Testo integrato delle Norme di Attuazione (N.d.A.) - Estratto di sintesi (rif. Allegato n. 15)**
  - Progetto Definitivo -- Variante Parziale n. 2/2017, D.C.C. n. 13 del 26/03/2018.
- **Relazione tecnica di zonizzazione acustica del territorio ai sensi dell'Art. 6, comma 1, lettera a) della Legge Quadro 16/10/1995 n. 447 e degli Artt. 5 e 6 della L.R. n. 52/2000 - Estratto di sintesi (rif. Allegato n. 16)**
  - Sostituisce integralmente l'edizione precedente (D.C.C. n. 29 del 23/09/2003).



6) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se e con quale procedura e con quale spesa esse possono essere sanate;*

In data 08/04/2019, tramite comunicazione PEC, veniva recapitata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Balzola la richiesta di accesso ai documenti autorizzativi relativi agli immobili pignorati.

In data 09/04/2019, tramite comunicazione PEC, veniva notificato il correlato responso, attestante la sola presenza di n. 1 atto cronologico; il risultato veniva ulteriormente verificato presso la sede municipale durante l'incontro programmato il giorno seguente con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Si assevera, pertanto, che l'elenco dei documenti autorizzativi relativi agli immobili pignorati è corredato come segue (rif. Allegato n. 17 - "Documentazione autorizzativa edilizia"):

- **Autorizzazione edilizia del 30/08/1969**

- Committente: ██████████;
- Oggetto: "[...] costruzione di un vano porta delle misure di m 2,50 di larghezza per m 2,25 di altezza sul fronte a sud del fabbricato di sua proprietà sito in Via Mazzini n. 37. Il predetto vano servirà da ingresso alla autorimessa e sarà chiuso con apposita serranda. [...]";
- Elaborato: 1) relazione tecnica sintetica dell'opera;  
2) tavola unica in scala di rappresentazione grafica 1:25.
- Data: 30/08/1969;
- Tecnico redattore: Geom. Pietro Bozzo avente studio in Casale Monferrato (AL).

Il sintetico contenuto grafico riportato nell'unico documento autorizzativo riconduce visivamente alla parte estrema Ovest del prospetto Sud del compendio pignorato.

La rappresentazione consente di delineare un primo riscontro cronologico delle modifiche prospettiche, applicate, oltre al piano terreno oggetto nella presente, anche al piano primo in tempi futuri. L'esistenza all'epoca di n. 1 porta finestra verso Ovest (m 0,65 x m 1,55) e di n. 1 finestra verso Est (m 0,75 x m 0,95) si è evoluta in una tamponatura completa della prima apertura (costruzione) ed in una trasformazione della seconda in porta finestra (demolizione), la cui esecuzione è collocabile con certezza posteriore all'anno 1969.

L'assenza di planimetrie dei locali, di cui l'unico documento autorizzativo risulta sprovvisto, impedisce di ricostruire l'esatta disposizione degli stessi al momento della redazione, nonché di verificarne le annesso conformità di carattere urbanistico e edilizio. Il fattore probante è che gli immobili eseguiti hanno subito nel loro percorso storico successivo (post-1969) un'evidente evoluzione, reperibile esclusivamente dai dati tecnici contenuti nelle visure catastali delle unità immobiliari soppresse (rif. Allegato n. 18 - "Visure catastali delle unità immobiliari soppresse").

Conseguentemente, la base planimetrica a cui porre riferimento, al fine di espletare le richieste del presente Quesito n. 6, corrisponde all'ultima planimetria catastale censita in banca dati dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale - Territorio di Alessandria, settore Servizi Catastali) per ciascun immobile pignorato (rif. Allegato n. 3 - "Visure catastali, estratto di mappa e planimetrie catastali originarie"), ovvero:



- **Immobile n. 1 - Abitazione**

- Planimetria catastale presentata in data 16/09/2004, identificata con protocollo n. AL0171709, in atti dal 16/09/2004 (Registrazione n. 8507.1/2004) e redatta dalla Geom. Lucia Lodi, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Casale Monferrato e Circondario n. 613.

- **Immobile n. 2 - Autorimessa**

- Planimetria catastale presentata in data 04/11/1988, in atti dal 26/06/1991 (Registrazione n. 134.1/1988) e redatta dal Geom. Alessandro Costanzo, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Casale Monferrato e Circondario n. 224.

L'esito grafico è il risultato di eventi cronologici testimonianti attività edilizia, così riassumibili:

- **Denuncia di variazione urbana per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni del 04/11/1988**

- Data di presentazione 04/11/1988, in atti dal 08/09/1994 (Registrazione n. 133.1/1988);
- Riferimenti catastali dell'unità immobiliare soppressa: foglio n. 11, particella n. 648, subalterno n. 2.

- **Denuncia di variazione urbana per frazionamento del 04/11/1988**

- Data di presentazione 04/11/1988, in atti dal 26/06/1991 (Registrazione n. 134.1/1988);
- Riferimenti catastali dell'unità immobiliare soppressa: foglio n. 11, particella n. 649, subalterno n. (n.d.).

- **Denuncia di variazione urbana per fusione ed ampliamento del 21/12/1988**

- Data di presentazione 21/12/1988, in atti dal 26/09/1994 (Registrazione n. 151.1/1988);
- Riferimenti catastali dell'unità immobiliare soppressa: foglio n. 11, particella n. 646, subalterno n. 2.

- **Denuncia di variazione urbana per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni del 16/09/2004**

- Data di presentazione 16/09/2004 identificata con protocollo n. AL0171709, in atti dal 16/09/2004 (Registrazione n. 8507.1/2004);
- Riferimenti catastali delle unità immobiliari sopresse: foglio n. 11, particella n. 646, subalterno n. 3; foglio n. 11, particella n. 648, subalterno n. 3; foglio n. 11, particella n. 649, subalterno n. 2.

Il raffronto fra la situazione dichiarata nelle ultime planimetrie catastali agli atti (rif. Allegato n. 3 - "Visure catastali, estratto di mappa e planimetrie catastali originarie") e la situazione realizzata derivante dalle operazioni peritali in loco (rif. Allegato n. 6 - "Planimetrie unità esegutate") risulta difforme.

In data 06/07/2019, presso il Comune di Balzola, avveniva l'incontro con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico per sottoporre all'analisi quanto registrato, integrando una computazione degli elementi sanabili e non costituenti l'immobile. Le difformità emerse sono suddivisibili in categorie, di seguito esplicate.

**1) Realizzazione di opere interne non riguardanti parti strutturali dell'edificio (D.P.R. n. 380/2001 - "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"; Art. 6-bis, comma 5)**

L'esecuzione di opere interne non riguardanti parti strutturali dell'edificio e non dichiarate, ai sensi dell'Art. n. 6-bis, comma n. 5 del D.P.R. n. 380/2001 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"), possono essere sanate tramite la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) provvista del pagamento di sanzione pari ad € 1.000,00.

In termini di oneri istruttori del procedimento, si computa l'ulteriore quota per i diritti di segreteria, vigente presso il Comune di Balzola con un importo pari ad € 52,00.

Nel caso specifico, le opere interne realizzate senza alcun rilascio di documento autorizzativo, risultano:



- Locale n. 1: realizzazione di n. 1 apertura nella parete Ovest adibita a vetrata fissa, comunicante con l'adiacente Locale n. 15 (Immobile n. 2 - Autorimessa);
- Locale n. 2: costruzione di tamponatura nel vano porta della parete Est e realizzazione di arredo murario destinato al supporto TV ed impianto hi-fi;
- Locale n. 11: realizzazione di n. 2 aperture nella parete Sud adibite a vetrate fisse;
- Locale n. 12: demolizione parziale della parete Est per ampliamento di passaggio ed eliminazione di vano porta;
- Locale n. 16: costruzione di tramezzatura in separazione dal Locale n. 15, comunicante tramite l'inserimento n. 1 serramento a due battenti;
- Locale n. 19: costruzione di n. 2 tramezzature, parallele rispettivamente al lato Nord ed al lato Ovest, per creazione di bagno chiuso, corredato da lavabo, bidet, water e doccia, con annessi sistema di tubazioni e scarichi idrici confezionati "artigianalmente" ed a vista nel sottostante Locale n. 16. Comunicante con il Locale n. 18 tramite n. 1 porta vetrata, esso è sprovvisto di aerazione forzata e di dimensioni utili all'abbattimento delle barriere architettoniche. Al fine di rendere il locale conforme alle disposizioni vigenti, occorre dotarlo di dispositivo meccanico per il ricambio di aria (elemento mancante n. 1) e adeguare i suoi spazi in virtù di un utilizzo consono per portatori di handicap e/o di ridotta mobilità (elemento mancante n. 2); a corredo, in termini igienici, verificare la condizione del sistema di tubazioni e scarichi idrici;
- Locale n. 22: costruzione di tamponatura del vano porta della parete Est;
- Locale n. 28: costruzione di tamponatura del vano scala in collegamento al Locale n. 30, all'altezza del primo gradino, per inserimento di n. 1 porta vetrata di accesso.

**2) Realizzazione di modifiche prospettiche (D.P.R. n. 380/2001 - "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"; Art. 37, comma 4 + D.Lgs. n. 222/2016; Tabella A, Sezione II, punto 41)**

L'esecuzione di modifiche prospettiche non dichiarate, ai sensi dell'Art. n. 37, comma n. 4 del D.P.R. n. 380/2001 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia") ed ai sensi della Tabella A, Sezione II, punto n. 41 del D.Lgs. n. 222/2016, possono essere sanate tramite la presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), provvista del pagamento di sanzione pari ad € 516,00.

In termini di oneri istruttori del procedimento, si computa l'ulteriore quota per i diritti di segreteria, vigente presso il Comune di Balzola con un importo pari ad € 52,00.

Nel caso specifico, le modifiche prospettiche realizzate senza alcun rilascio di documento autorizzativo, risultano:

- Locale n. 4: estensione della parete Est per riduzione del vano di passaggio comunicante con il Locale n. 7 e contestuale inserimento nella parete medesima di n. 1 serramento a due battenti verso Nord;
- Locale n. 7: costruzione di tamponatura parziale nel vano porta della parete Sud, comunicante con il Locale n. 12, per realizzazione di n. 1 apertura adibita a vetrata fissa;
- Locale n. 8: demolizione parziale della parete Nord per realizzazione di n. 1 apertura adibita a vetrata fissa orizzontale e ricostruzione di annessa parete sottofinestra;



- Locale n. 9: realizzazione di n. 1 apertura nella parete Sud;
- Locale n. 15: sostituzione integrale del precedente serramento esterno; installazione di n. 1 serramento vetrato a due battenti e di n. 1 accessoria vetrata fissa, separati da setto murario a tutta altezza.

**3) Realizzazione di copertura su cortile interno esclusivo e costruzione di tramezzatura dividente il medesimo in n. 2 locali comunicanti ("Testo integrato delle Norme di Attuazione - N.d.A." -- Progetto Definitivo; Comune di Balzola - P.R.G.C., Variante Parziale n. 2/2017, D.C.C. n. 13 del 26/03/2018)**

La situazione dichiarata nell'ultima planimetria catastale agli atti, relativa all'Immobile n. 1 - Abitazione, censisce un vano posto a Nord con la denominazione "cortile": tale corrisponde, nella situazione realizzata derivante dalle operazioni peritali in loco, alla posizione dei Locali n. 7 e n. 8.

Classificati rispettivamente "disimpegno" (Locale n. 7) e "locale di sgombero" (Locale n. 8), la loro genesi è chiaramente posteriore all'anno 2004, a cui si attribuisce un'esecuzione di pura matrice artigianale senza alcun rilascio di documento autorizzativo, presentandosi con le seguenti caratteristiche:

- Locale n. 7: la sua forma rettangolare è stata tracciata collocando la tramezzatura di divisione con il Locale n. 8, in partenza dalla mazzetta esterna Sud del serramento del Locale n. 10 e diretta alla parte opposta, parallela alla parete Sud esistente, ovvero il profilo esterno del fabbricato. Il locale comunica ad Ovest con il Locale n. 4 (all'attuale "locale di sgombero", in precedenza "portico") tramite n. 1 vano di passaggio (m 0,84 x m 1,96) e ad Est con il Locale n. 10 (all'attuale "bagno", in precedenza "locale di sgombero") tramite n. 1 porta in metallo a doppio pannello di colore bianco (m 0,75 x m 1,87), mentre a Nord è adiacente al Locale n. 8.
- Locale n. 8: la sua superficie utile corrisponde alla differenza fra la superficie utile complessiva originaria e la superficie utile del Locale n. 7, detratta l'area occupata dalla tramezzatura. L'accesso è unico ed esclusivo dal Locale n. 7, tramite n. 1 porta in metallo a doppio pannello di colore bianco (m 0,80 x m 2,04), posta nella parte Ovest della tramezzatura di divisione, in cui è inserito nella parte Est n. 1 serramento interno in PVC di colore bianco a doppio vetro di spessore pari a mm 10 (m 1,62 x m 1,33).

Premesse le disposizioni spaziali dei locali, i manufatti edilizi oggetto del contendere sono così corredati:

- Tramezzatura di divisione realizzata in blocchi forati di laterizio legati con malta cementizia, prima rasatura di malta, finitura esterna con intonaco e pittura murale; spessore pari a cm 22.
  - o Superficie lorda complessiva = mq 0,65  

$$Sl = m\ 0,22 \times [(m\ 2,94 + m\ 3,00) / 2] = mq\ 0,6534$$
  - o Volume netto complessivo = mc 0,77  

$$Vl = mq\ 0,65 \times m\ 0,22 = mc\ 1,599$$
  

$$Vo = mc [m\ 0,22 \times (m\ 0,80 \times m\ 2,04)] + mc [m\ 0,22 \times (m\ 1,62 \times m\ 1,33)] = mc\ 0,8330$$
  

$$Vn = Vl - Vo = mc (1,599 - 0,8330) = mc\ 0,7660$$
- Copertura in lamiera prefabbricata di alluminio a motivo grecato di colore grigio, congiunta a pannelli alveolari rigidi in policarbonato di colore trasparente, coprenti in proporzioni similari l'intera superficie; fissaggio tramite viteria.
  - o Superficie lorda complessiva = mq 11,30  

$$\sum Sn = Sn_{Loc.7} + Sn_{Loc.8} + Sn_{Loc.9} = mq (4,54 + 4,90 + 0,83) = mq\ 10,27$$



$$SI = \sum S_n \times 1,10 = mq\ 10,27 \times 1,10 = mq\ 11,297$$

L'esecuzione non dichiarata di copertura e di opere edilizie generanti nuovi locali su cortile interno esclusivo, ai sensi del "Testo integrato delle Norme di Attuazione (N.d.A.) - Progetto Definitivo" del Comune di Balzola - P.R.G.C. (Variante Parziale n. 2/2017, D.C.C. n. 13 del 26/03/2018), non può essere sanata tramite la presentazione di alcun documento autorizzativo provvisto di sanzione, per cui l'unica soluzione consiste nell'obbligo di demolizione degli stessi manufatti.

La conseguenza deriva dalla trasformazione di una precedente area scoperta in un'area coperta, ove la contestuale "origine materiale" di nuovi locali, pur dotati di superficie aero-illuminante, impedisce l'illuminazione naturale diretta degli spazi domestici circostanti: eludendo la comunicazione ad Ovest con il Locale n. 4 (all'attuale "locale di sgombero", in precedenza "portico"), le adiacenze gravose risultano ad Est con il Locale n. 10 ("bagno") e a Sud con il Locale n. 11 ("cucina").

In termini normativi, il rimando è fondamentalmente storico, diretto al D.M. Sanità del 05/07/1975 ("Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione"), in cui i rispettivi Art. n. 5, comma n. 1 ed Art. n. 7, comma n. 1 citano quanto segue:

"[...]

Art. 5

*Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.*

[...]

Art. 7

*La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica.*

[...]"

Come si evince, la situazione realizzata in loco priva attualmente il Locale n. 10 e n. 11 dei requisiti fondamentali di abitabilità ed agibilità; occorre considerare, in aggiunta, la pericolosità rappresentata dall'utilizzo di apparecchiature domestiche e di dispositivi a fiamma libera in uno spazio fisicamente chiuso. Si quantifica, pertanto, il valore a corpo indicativo della demolizione dei manufatti sopra definiti, senza computarne l'annesso conferimento in discarica autorizzata, per un importo netto pari ad € 1.000,00.

Riassumendo la totalità delle spese di regolarizzazione urbanistica e edilizia relativa al compendio pignorato, integrate dalla proposta di compenso professionale dello scrivente E.d.G. per l'espletamento delle correlate pratiche (onorario complessivo), risulta il seguente ammontare:

Rif.	Oggetto della difformità	Procedimento	Normativa	Importo (€)
1	Realizzazione di opere interne non riguardanti parti strutturali dell'edificio	C.I.L.A.	D.P.R. n. 380/2001 Art. 6-bis, comma 5	€ 1.000,00
			Diritti di segreteria	€ 52,00
2	Realizzazione di modifiche prospettiche	S.C.I.A.	D.P.R. n. 380/2001 Art. 37, comma 4	€ 516,00
			Diritti di segreteria	€ 52,00
3	Copertura ed opere edilizie su cortile interno	Demolizione	D.M. Sanità 05/07/1975	€ 1.000,00
-	-	Incarico professionale	-	€ 1.500,00
<b>Totale (€) = Spese di regolarizzazione urbanistica e edilizia + Proposta di compenso professionale E.d.G.</b>				<b>€ 4.120,00</b>



*7) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione;*

In relazione all'espresso principio di contiguità del vano accessorio (Immobile n. 2 - Autorimessa) sull'unità principale (Immobile n. 1 - Abitazione), come descritto nel capitolo "Pertinenze" del Quesito n. 2 ed in riferimento alla citata Ordinanza n. 15668/2017 del 23/06/2017 emessa dalla Corte Suprema di Cassazione, il compendio pignorato è vendibile esclusivamente in n. 1 lotto.

*8) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche alla determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; in ogni caso l'esperto dovrà indicare la sussistenza di iscrizioni pregiudizievoli a carico dei comproprietari non eseguiti;*

Gli immobili pignorati sono esclusivamente intestati, nella rispettiva quota di proprietà pari ad 1/1 ciascuno, all'unico soggetto esecutato, tale [REDAZIONE] nato a [REDAZIONE] il [REDAZIONE], c.f. [REDAZIONE]. La condizione persiste ancora nell'attualità, benché il soggetto risulti deceduto in data [REDAZIONE] a [REDAZIONE], come dimostrabile dalla documentazione recepita in data 10/04/2019 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Balzola (rif. Allegato n. 19 - "Documentazione anagrafica").

Ai sensi dell'Art. n. 577 c.p.c. e dell'Art. n. 846 c.c. e relative disposizioni, si esprime il vincolo di indivisibilità del compendio pignorato, vendibile in n. 1 lotto, alla luce di quanto esposto nel Quesito n. 7.

*9) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il giudizio per la liberazione del bene;*

In evidenza sia durante l'ispezione preliminare del 10/04/2019, eseguita dall'esterno, successivamente all'incontro con i Responsabili dell'Ufficio Anagrafe e dell'Ufficio Tecnico presso il Comune di Balzola, sia durante le effettive operazioni di sopralluogo del 14/05/2019 (rif. Allegato n. 5 - "Verbale di accesso al compendio pignorato"), gli immobili esecutati sono risultati liberi.

All'interno, tutti i locali risultano in condizioni accettabili: è percepibile come essi siano stati lasciati in un dato momento storico con successive e sporadiche operazioni di sgombero dei beni necessari, in quanto ancora provvisti di arredi, notevoli effetti personali ed articoli generici, localizzati secondo gli utilizzi abitudinari dei suoi occupanti. E' ipotizzabile che questi ultimi abbiano abbandonato definitivamente la struttura posteriormente alla data di decesso del soggetto esecutato, anche se, con molta probabilità, ciò potrebbe essere avvenuto tempo prima in modo congiunto: si riscontrano, infatti, sul prospetto Sud n. 2 annunci immobiliari di vendita con univoco recapito telefonico di probabile redazione della proprietà e/o suoi conviventi.



Si riscontra, inoltre, sul prospetto Sud una variazione notevole dei componenti accessori in facciata al piano terreno: confrontando gli scatti fotografici derivanti dai n. 2 sopralluoghi (10/04/2019 e 14/05/2019) da prospettive simili, avvenuti a distanza di poco superiore al mese, sono stati oggetto di furto n. 18 faretti a luce solare applicati a parete e n. 3 persiane esterne a due battenti in legno di colore grigio, di cui n. 1 divelta danneggiando la muratura circostante (rif. Allegato n. 21 - "Documentazione fotografica").

Il sintomo più frequente dei beni immobili incustoditi, specialmente se ubicati in zone a ridotta frequenza di pubblico, è lo sciacallaggio: in termini impliciti, il fenomeno è evidenziato nel capitolo "Caratteristiche locali di zona" del Quesito n. 2, di rimando al corrente, tramite l'inciso "[...] senza però escludere presenze sporadiche malintenzionate nelle zone periferiche (rif. Quesito n. 9). [...]".

In merito alla presenza di eventuali contratti di locazione, come anticipato nel capitolo "Attestato di Prestazione Energetica (APE)" del Quesito n. 2, in data 08/04/2019, tramite comunicazione PEC, veniva recapitata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Alessandria la richiesta di accesso agli atti relativa all'esistenza degli stessi; l'istanza veniva protocollata con identificativo n. 33583/2019.

In data 11/04/2019, tramite comunicazione PEC, veniva notificato il responso formale, registrato ufficialmente con identificativo n. 34598/2019, dichiarante inesistente alcun documento richiesto e suoi derivati (rif. Allegato n. 20 - "Certificazione di inesistenza di contratti di locazione")

*10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

Nella presente procedura, non sussiste la condizione formulata.

*11) indichi, l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono gravati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, di natura condominiale e/o per usi civici.

Occorre puntualizzare, replicando quanto anticipato nel Quesito n. 1B, che l'ubicazione degli immobili si dispone in un vicolo chiuso servente l'accesso ad altre proprietà, dotato di univoca denominazione alla tangente via principale, quale Via Mazzini. L'atto pubblico di compravendita del 29/09/2004 a rogito Dott. Notaio Andrea Milano, avente studio in Novara (NO), a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] (repertorio n. 13641, raccolta n. 3092; registrazione Compravendita n. 4109.1/2004; nota presentata con Modello Unico in atti dal 13/10/2004), non disciplina alcun riferimento sull'esistenza di un'eventuale servitù di passaggio o similari (rif. Allegato n. 2 - "Documentazione ipotecaria"). Nel capoverso dedicato alla descrizione dell'immobile, l'atto cita "[...] con annesse area di corte in proprietà esclusiva; [...]", richiamando intenzionalmente le n. 2 aree scoperte a Nord e a Sud del fabbricato, senza però integrare precisazioni sulla loro natura; ciò ha generato, in fase di aggiornamento catastale, il censimento dell'area scoperta sul fronte



Sud come "Corte di passaggio", in quanto sede di transito veicolare per i frontisti ed i confinanti, mentre la rispettiva sul fronte Nord come "Corte esclusiva", in quanto adiacente ad altra proprietà.

12) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della cassa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in quest'ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

Il valore del compendio pignorato è il risultato di un calcolo ponderato, nativo del personale criterio di stima, ponente in analisi la conformazione attuale del mercato immobiliare attivo sul territorio del Comune di Balzola e l'interazione nel medesimo del bene immobile in esame con le sue proprietà soggettive e oggettive. Premessa la ricerca dei valori immobiliari comunali pubblicati dall'Agenzia delle Entrate ("Banca dati delle quotazioni immobiliari"; Anno 2018 - Semestre n. 2), lo studio si è concretizzato mediante un'indagine di mercato basata su n. 2 portali immobilari di consulenza nazionale dai quali desumere i valori di vendita dei fabbricati aventi caratteristiche simili a quello in oggetto.

La fase di sondaggio ha selezionato con criterio n. 5 campionature sulle quali focalizzare la fase di analisi:

Rif.	Ubicazione	Distanza (m)	Tipologia	Dotazioni specifiche	Condizione	Superficie (mq)	Importo (€) Valore (€/mq)
1	Piazza Genovesio n. 37 15031 - Balzola (AL)	m 160 (~)	Casa indipendente	Abitazione in centro paese da ristrutturare disposta su n. 3 livelli	Da ristrutturare	mq 200	€ 40.000,00 €/mq 200,00
2	Via Michelangelo Buonarroti n. 4 15031 - Balzola (AL)	m 270 (~)	Casa indipendente	Casa unifamiliare in centro paese, in posizione tranquilla. Primo piano: cucina, soggiorno, salotto. Secondo piano: tre camere da letto. 2 bagni. Cantina/tavernetta, soffitta, cortile. Box doppio con portico.	Buona	mq 180 + mq 30 (terreno)	€ 110.000,00 €/mq ~ 524,00 (€/mq 523,81)
3	Via Guglielmo Marconi n. 101 15031 - Balzola (AL)	m 410 (~)	Casa indipendente	Due piani abitabili più mansarda in parte sfruttabile. Ampio garage e cortile sviluppato sul fianco e sul davanti dell'immobile mobile. Barbecue in muratura in cortile. Piccolo cortile interno con accesso dal garage.	Ottima	mq 130	€ 37.000,00 €/mq ~ 285,00 (€/mq 284,61)



4	Via Roma n. 64 15031 - Balzola (AL)	m 270 (~)	Casa indipendente	Nella via principale del paese, casetta indipendente su tre piani di mq 75 oltre a sottotetto, così composta: al piano terreno soggiorno, al piano primo cucina - pranzo con lavanderia e terrazzo, al piano secondo camera da letto con bagno. Riscaldamento con termoconvettori a gas.	Da ristrutturare	mq 80	€ 14.000,00 €/mq 175,00
5	Viale Forlanini n. 27/29 15031 - Balzola (AL)	m 370 (~)	Abitazione di tipo civile	Abitazione a due piani fuori terra composto da ingresso-soggiorno, sala da pranzo, cucina, bagno, locale deposito e veranda al piano terra ed al primo piano da due camere da letto, una veranda ed un terrazzo oltre cortile di pertinenza.	Buona	mq 148,20	€ 52.312,50 €/mq ~ 353,00 (€/mq 352,99)

Utilizzando i dati derivanti dalle n. 5 campionature in analisi, si computa la media aritmetica dei valori di mercato (€/mq) attribuiti a ciascun immobile, in quanto omogenei di natura urbanistica e edilizia (proprietà oggettiva), ma eterogenei in fatto di dotazioni specifiche e finiture (proprietà soggettive).

- o Valore medio di mercato (€/mq) = €/mq 307,30

$$\sum Vm_{Rif.1<5} = Vm_{Rif.1} + Vm_{Rif.2} + Vm_{Rif.3} + Vm_{Rif.4} + Vm_{Rif.5} =$$

$$\sum Vm_{Rif.1<5} = \text{€/mq} (200,00 + 523,81 + 284,61 + 175,00 + 352,99) = \text{€/mq} 1.536,41$$

$$\Delta Vm_{Rif.1<5} = \sum Vm_{Rif.1<5} / 5 = \text{€/mq} 1.536,41 / 5 = \text{€/mq} 307,282$$

$$\Delta Vm_{Rif.1<5} = \text{€/mq} 307,30$$

Detto valore medio di mercato (€/mq), può ritenersi "indicativo" circa la reale richiesta del mercato immobiliare balzolese, in quanto l'analisi non si è estesa alla sua globalità nell'attuale momento storico, come è palese, ma consente di delineare un "target valutativo" per gli immobili simili a quelli analizzati dotati di omogenee proprietà oggettive.



Pertanto, in virtù del personale criterio di stima, analizzati i contenuti del compendio pignorato (rif. capitoli "Caratteristiche esterne e strutturali dell'immobile" e "Caratteristiche interne delle singole unità"; Quesito n. 2 + rif. Quesito n. 6) e considerata la pertinenzialità dell'Immobilabile n. 2 - Autorimessa sull'Immobilabile n. 1 - Abitazione (rif. capitolo "Pertinenze"; Quesito n. 2), è possibile attribuire il seguente valore di mercato:

Descrizione dell'ambiente	Piano	Superficie utile (mq) [A]	Coefficiente di ragguglio [B]	Coefficiente moltiplicatore [C]	Superficie equivalente (mq) [A*B*C]
Abitazione	P.T.	mq 107,88	1,10	1,00	mq 118,67
Abitazione	P.1°	mq 83,11	1,10	1,00	mq 91,42
Balcone	P.1°	mq 14,66	-	0,30	mq 4,40
Sottotetto	P.2°	mq 84,64	-	0,50	mq 42,32
Aree di corte	P.T.	mq 76,68	-	0,10	mq 7,67
Autorimessa	P.T.	mq 14,94	-	0,25	mq 3,73
Sommatore delle superficie equivalenti (mq)					mq 268,21
<b>Superficie commerciale complessiva (mq)</b>					<b>mq 268</b>

[rif. capitolo "Superficie commerciale (mq)"; Quesito n. 2]

Superficie commerciale complessiva (mq) [D]	Valore di mercato (€/mq) [E]	Detrazione di vetustà (%) [F]	Importo di vendita proposto (€) [D*E*F]
mq 268	€/mq 250,00	- 10,00 %	€ 60.300,00

L'importo di vendita ivi proposto, qualora si volesse determinare al netto delle spese di regolarizzazione urbanistica e edilizia, tale risulterebbe come segue:

Rif.	Oggetto della difformità	Procedimento	Normativa	Importo (€)
1	Realizzazione di opere interne non riguardanti parti strutturali dell'edificio	C.I.L.A.	D.P.R. n. 380/2001 Art. 6-bis, comma 5	€ 1.000,00
			Diritti di segreteria	€ 52,00
2	Realizzazione di modifiche prospettiche	S.C.I.A.	D.P.R. n. 380/2001 Art. 37, comma 4	€ 516,00
			Diritti di segreteria	€ 52,00
3	Copertura ed opere edilizie su cortile interno	Demolizione	D.M. Sanità 05/07/1975	€ 1.000,00
-	-	Incarico professionale	-	€ 1.500,00
<b>Totale (€) = Spese di regolarizzazione urbanistica e edilizia + Proposta di compenso professionale E.d.G.</b>				<b>€ 4.120,00</b>

[rif. Quesito n. 6]

Importo di vendita proposto (€)	€ 60.300,00
Spese di regolarizzazione urbanistica e edilizia + Proposta di compenso professionale E.d.G. (€)	- € 4.120,00
<b>Importo di vendita netto (€)</b>	<b>€ 56.180,00</b>



## Indice degli allegati tecnici

- **Allegato n. 1**  
Verbale di Giuramento dell'Esperto
- **Allegato n. 2**  
Documentazione ipotecaria
- **Allegato n. 3**  
Visure catastali, estratto di mappa e planimetrie catastali originarie
- **Allegato n. 4**  
Visure catastali, estratto di mappa e planimetrie catastali aggiornate
- **Allegato n. 5**  
Verbale di accesso al compendio pignorato
- **Allegato n. 6**  
Planimetrie unità eseguite
- **Allegato n. 7**  
Tipo Mappale di aggiornamento (Particelle catastali n. 646 e n. 648)
- **Allegato n. 8**  
Denuncia di variazione urbana (Immobile n. 1 - Abitazione)
- **Allegato n. 9**  
Denuncia di variazione urbana (Immobile n. 2 - Autorimessa)
- **Allegato n. 10**  
Comune di Balzola (AL) - P.R.G.C.  
All. 6b - Carta geomorfologica, dei dissesti e del reticolato idrografico  
(Variante strutturale 2003, D.C.C. n. 30 del 23/09/2003; scala 1:10000)
- **Allegato n. 11**  
Comune di Balzola (AL) - P.R.G.C.  
All. 4 - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica  
(Variante strutturale 2003, D.C.C. n. 30 del 23/09/2003; scala 1:10000)
- **Allegato n. 12**  
Comune di Balzola (AL) - P.R.G.C.  
Tav. 2a - Sviluppo del P.R.G.C. relativo all'intero territorio comunale  
(Variante Parziale n. 2/2017, D.C.C. n. 13 del 26/03/2018; scala 1:5000)
- **Allegato n. 13**  
Comune di Balzola (AL) - P.R.G.C.  
Tav. 3 - Sviluppo del territorio urbanizzato ed urbanizzando  
(Variante Parziale n. 2/2017, D.C.C. n. 13 del 26/03/2018; scala 1:2000)



- **Allegato n. 14**  
Comune di Balzola (AL) - P.R.G.C.  
Piano di classificazione acustica del territorio comunale ai sensi Legge Quadro n. 447/1995, L.R. n. 52 del 20/10/2000 e D.G.R. n. 85-3802/2001  
(Centro abitato - Fase IV; scala 1:2000)
- **Allegato n. 15**  
Comune di Balzola (AL) - P.R.G.C.  
Testo integrato delle Norme di Attuazione (N.d.A.) - Estratto di sintesi  
(Variante Parziale n. 2/2017, D.C.C. n. 13 del 26/03/2018; Progetto Definitivo)
- **Allegato n. 16**  
Comune di Balzola (AL) - P.R.G.C.  
Relazione tecnica di zonizzazione acustica del territorio ai sensi dell'Art. 6, comma 1, lettera a) della Legge Quadro 16/10/1995 n. 447 e degli Artt. 5 e 6 della L.R. n. 52/2000 - Estratto di sintesi  
(sostituisce integralmente l'edizione precedente D.C.C. n. 29 del 23/09/2003)
- **Allegato n. 17**  
Documentazione autorizzativa edilizia
- **Allegato n. 18**  
Visure catastali delle unità immobiliari soppresse
- **Allegato n. 19**  
Documentazione anagrafica
- **Allegato n. 20**  
Certificazione di inesistenza di contratti di locazione
- **Allegato n. 21**  
Documentazione fotografica



## Conclusioni

I contenuti esposti nella presente relazione sono frutto dei dati raccolti e delle elaborazioni tecniche a cui sono giunto esaminando l'oggetto della procedura, in adempienza al mandato a me conferito.

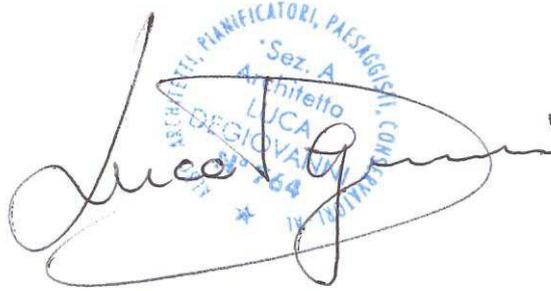
La presente relazione si compone di n. 34 pagine, delle quali la n. 2 e la n. 34 volutamente bianche, e corredata di n. 21 allegati tecnici.

In conclusione, per dovere al ruolo in causa, resto a completa disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori integrazioni.

Terruggia (AL), li 15/07/2019

### Il Tecnico

Arch. Luca Degiovanni



A handwritten signature in black ink, reading "Luca Degiovanni", is written over a blue circular professional stamp. The stamp contains the following text: "INGEGNERI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI", "Sez. A", "Architetto", "LUCA DEGIOVANNI", "n. 164", and "IN ISCRIZIONE".



PLURI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CIVILISTI  
Sez. A  
Architetto  
LUCA  
DE GIOVANNI  
164

