

- GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI -

- Ufficio in Via Sant'Antonio N.13 -
- Camagna Monferrato -
- Telefono 349-5206250 -
- Mail : geometradepiccoli@gmail.com -
- C.F. DPC NDR 73B13 B885D -
- P.IVA 01655790069 -

RELAZIONE PERITALE

ESECUZIONE IMMOBILIARE 95 - 2025

TRIBUNALE DI VERCELLI

DOTT.SSA ANNALISA FANINI

**XXX
CONTRO
YYY**

UBICAZIONE

MURISENGO MONFERRATO

VIA SORINA N. 93

DATA

1 FEBBRAIO 2026

ESPERTO DEL GIUDICE

GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI



Dati del procedimento

Ufficio Giudiziario	Tribunale di Vercelli
Giudice	Dott.ssa Annalisa Fanini
Ruolo generale	R.G.E. 95-2025
Tipo di procedimento	Processo di Esecuzione
Parte esecutata NON costituita	YYY
Parte creditore procedente	XXX elezione del domicilio presso Avv. Davide De Bellis debellis.davide@oravta.legalmail.it
Custode Giudiziario	Avv. Pietro Caire avvpietrocaire@cnfpec.it



Indice

Capitolo	Pagina
Premessa	4
Quesiti	
1	<i>Verifiche preliminari</i> 4
2	<i>Individuazione del bene</i> 6
3	<i>Descrizione del bene</i> 7
4	<i>Epoca di costruzione</i> 14
5	<i>Regolarità edilizia</i> 14
6	<i>Certificato di destinazione urbanistica</i> 17
7	<i>Aggiornamento catastale</i> 18
8	<i>Intestazione all'atto della notifica del pignoramento</i> 19
9	<i>Formalità e diritti</i> 19
10	<i>Valore del bene</i> 21
11	<i>Lottizzazione</i> 25
12	<i>Stato di occupazione e oneri</i> 25
13	<i>Procedure espropriative</i> 25
14	<i>Planimetria e documentazione fotografica</i> 25
15	<i>Descrizione succinta</i> 25
16	<i>Perizia criptata</i> 26
17	<i>Check list e foglio riassuntivo dati catastali</i> 26
Allegati	
A	<i>Verbale di Giuramento</i>
B	<i>Check list e Foglio riassuntivo dati catastali</i>
C	<i>Certificati anagrafici, di residenza e di matrimonio dell'esecutato e Certificati ex residenti presso il bene esecutato</i>
D	<i>Piante unità esecutata</i>
E	<i>Attestato di Prestazione Energetica</i>
F	<i>Documentazione in merito alla videosorveglianza pubblica, alle colonnine di ricarica, agli Usi Civici e alla popolazione comunale immigrata</i>
G	<i>Tavola grafica e di Norme di Attuazione del P.R.G.C., Relazioni rischi rilevanti, Comunicazione assenza titoli edilizi, Documentazione catastale redatta dal Geom. Quaglia</i>
H	<i>Estratto di Mappa, Elenco Subalterni, Visure catastali e Planimetria originari</i>
I	<i>Estratto di Mappa, Elenco Subalterni, Visure catastali e Planimetria aggiornati</i>
J	<i>Documentazione ipotecaria Titoli probanti e contratto preliminare di vendita registrato</i>
K	<i>Contratti di locazione e simili</i>
L	<i>Documentazione fotografica</i>
M	<i>Descrizione succinta</i>
N	<i>Perizia criptata</i>



Premessa

Il sottoscritto **Geometra Andrea De Piccoli**, nato a Casale Monferrato il 13-2-1973, c.f. DPCNDR73B13B885D con studio in Camagna Monferrato, Via Sant'Antonio n. 13, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Casale Monferrato e Circondario al n. 605, con verbale di giuramento del 26-10-2025 in via telematica viene nominato come E.d.G. nell'esecuzione immobiliare 95-2025, il quale presta giuramento e riceve l'incarico di rispondere ai quesiti di rito come da Allegato A.

Il sottoscritto E.d.G.

premessato che:

- il sottoscritto e il custode hanno avuto pieno accesso ai beni del compendio in data **13-11-2025** il cui verbale è depositato in fascicolo;
- ha effettuato le verifiche, richieste e controlli presso i competenti uffici;

tutto ciò premesso

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

Verifiche preliminari

1) verifichi, prima di ogni altra 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), predisponendo check list dei principali controlli effettuati e segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
in particolare, l'esperto deve precisare:

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

B. nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata



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

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

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

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

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

G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) di cui al successivo elenco) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

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

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

In riferimento all'art. 567 del c.p.c. comma 2 il creditore procedente ha optato per il deposito del certificato notarile, il quale risulta completo anche secondo la check list di cui all'Allegato B; è stata comunque reperita la documentazione catastale aggiornata unita all'Allegato pertinente, mentre nel compendio non sono presenti terreni per cui non si unisce il certificato di destinazione urbanistica.

La certificazione notarile per l'esecutato-proprietario risale sino ad un atto di acquisto derivativo almeno efficace dal 22-2-2000, trascritto il 20-3-2000, antecedente almeno venti anni la data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 1-8-2025.



Il creditore non ha depositato l'estratto catastale attuale e storico, i quali vengono uniti nell'apposito Allegato alla presente, i cui dati comunque sono inseriti nella certificazione.

Il creditore non ha depositato i certificati anagrafici che per cui si uniscono all'Allegato C:

- Certificato di Residenza attuale e storico dell'esecutato;
- Estratto di Matrimonio nel quale risulta che l'esecutato risulta coniugato ma in regime di separazione personale dichiarata dal Tribunale come anche dichiarato nell'atto di acquisto del compendio nel 2011 e che risulta per cui acquistato come bene personale;

In merito ai certificati di residenza di eventuali occupanti il Comune di Murisengo (Allegato C) dichiara che non esistono persone residenti presso il bene esecutato unendo lo storico dei residenti.

Risposta ai quesiti ed attività dell'Esperto del Giudice

2) 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 si indica che l'immobile oggetto della procedura era identificato fino al 29-1-2026 come segue:

Al Catasto Fabbricati

<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	Murisengo Monferrato	17	292	1	-	A/4	1	6,5	224,92	Via Sorina n. 93 Piano T-1	YYY

In seguito ai sopralluoghi si è provveduto all'aggiornamento catastale generalizzato del compendio per cui dal 30-1-2026 l'immobile è così definito:

Al Catasto Fabbricati



<i>Tipologia del catasto</i>	<i>Comune censuario</i>	<i>Foglio</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	Murisengo Monferrato	17	292	1	-	A/3	U	7,0	354,29	Via Sorina n. 93 Piano T-1	YYY

Non vi sono censiti beni comuni non censibili in quanto le aree scoperte sono ricomprese nell'unità abitativa.

Dopo il sopracitato aggiornamento catastale i beni così identificati corrispondono esattamente ai beni oggetto di pignoramento di cui alla:

- Nota del 1-8-2025, reg. gen. 4010, reg. part. 3354 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili UNEP Tribunale di Vercelli del 3-7-2025, Rep. 1964;

Confini Lotto Unico:

- nord: in aderenza su fabbricato abitativo censito al mappale 563;
- est: in aderenza e distacco su fabbricato abitativo e corti censiti al mappale 563;
- sud e ovest: in aderenza e distacco su strada comunale

Non si è provveduto al riconfinamento del lotto.

Si precisa che per pochi centimetri (Allegato D) la piccola rampa scala esterna di accesso da ovest alla parte abitativa soggiace su suolo comunale; il manufatto è facilmente rimovibile, operazione che non impedisce l'uso del bene, visto anche l'accesso diretto da sud.

La conformazione del balcone e cortile a sud non sono perfettamente verificabili stante l'assenza di titoli probatori in merito e la loro contenuta superficie rappresentata nel foglio originale di mappa in scala 1:2000.

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

In seguito ai sopralluoghi eseguiti si provvede alla descrizione dell'immobile in preciso raffronto con la Tavola grafica all'Allegato D:



Comune	Murisengo Monferrato
Località e numero civico:	Via Sorina n. 93 in antichità definito anche come civico 76
Scala ed Interno:	-
Piano:	Terreno – Primo
Caratteristiche esterne e strutturali:	<p>Unico fabbricato composto da unica unità e piccolissime corti esclusive a suo servizio, de facto non delimitate verso la viabilità pubblica, poste in borgata a sud del capoluogo di Murisengo Monferrato, in lotto autonomo con accesso plurimo da strada comunale.</p> <p>Il tutto strutturato come segue:</p> <p>Abitazione su 2 piani fuori terra; struttura portante verticale in muratura intonacata, solai interni per la maggioranza presumibilmente in laterocemento e/o metallo e laterizio pavimentati, intonacati e tinteggiati inferiormente (nella parte a ripostiglio il solaio superiore è in cannicciato), tetto in legno con elementi di copertura in laterizio mentre il piccolo avancorpo su via pubblica è coperto da soletta piana presumibilmente in laterocemento.</p> <p>Le condizioni generali del compendio sono di fatiscenza avanzata anche strutturale; si necessitano sia interventi sulle coperture, sulle murature che sugli elementi orizzontali; la soletta tra piano primo e sottotetto è caratterizzata da legname di età vetusta e cannicciato in alcuni punti sfondato per effetto probabilmente della caduta di tegole di copertura.</p> <p>Area scoperta minima di solo fregio al fabbricato in stato di abbandono con vegetazione infestante.</p>
Caratteristiche interne:	<p>Dalla viabilità pubblica si accede direttamente al piano terra, al balcone, e al gruppo ripostigli non comunicanti.</p> <p>Abitazione: pavimentazione prevalente in ceramica e cotto, finitura delle pareti prevalentemente ad intonaco tinteggiato o al grezzo con porzioni di rivestimento in piastrelle in ceramica in bagno e cucina, portoncini di ingresso in legno, serramenti in legno e vetri, persiane e tapparelle in legno, impianti tecnologici assenti se non quello elettrico ma fatiscente. Si notano nel locale soggiorno tubazioni in materiale che potrebbe contenere amianto; necessita di analisi di verifica.</p>
Superficie calpestabile	132,03 mq
Pertinenze:	Corti esclusive: mq 5 circa.



Balconi esclusivi: mq 14,83

Millesimi di parti comuni: I beni eseguiti non sono ricompresi ai sensi dell'art. 1117 c.c. in fabbricato in condominio.

Caratteristiche della zona L'unità si trova nella piccola borgata isolata di Sorina, posta a sud del comune di Murisengo, in strada comunale che termina nei pressi del bene eseguito; il comune si trova sull'asse di collegamento tra Torino e Casale Monferrato a sud del Po, ma comunque distante da tutti i centri principali come Torino, Vercelli, Trino, Casale Monferrato.

Il comune gode di medio-alta vitalità, con tutte le attività e i servizi tipici di un comune di riferimento della zona, con presenza di tutti i servizi essenziali posti nel centro abitato raggiungibile però con mezzi; scomodi i collegamenti con i centri nevralgici della provincia di Vercelli, Torino e Alessandria.

Attestato di Prestazione Energetica Effettuati i necessari controlli in data della presente presso il SIPEE il fabbricato è dotato di attestato 2016 200821 0024 il quale ha sostituito l'attestato allegato all'atto di acquisto (unito comunque al titolo nell'apposito quesito); l'attestato perderà la sua validità il 2-11-2026 (Allegato E).

Casistica di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972 L'unità oggetto di procedura è a carattere abitativo; il cedente è persona privata per cui l'atto è esente IVA e soggetto ad imposta di registro. La fine lavori non è determinabile in quanto non vi sono titoli edilizi a riguardo

Inquinanti

Generale

Nelle immediate vicinanze del fabbricato non sono presenti fabbriche ma il PRGC (Allegato G) segnala alcune zone a rischio di incidente rilevante tra cui una inserita nel "Portale Seveso" nel gruppo "Produzione, distruzione e stoccaggio di esplosivi"; si tratta dell'attività della ditta Inter EM srl, distante circa 5 km dal compendio e comunque fuori dalla soglia di osservazione.

Audiovisivo

Il Comune di Murisengo è un comune videosorvegliato con sistema gestito dallo stesso Comune. Gli accessi al capoluogo sono videosorvegliati; in Via Marcoveri, viabilità obbligatoria per accedere fuoriuscire a/da via Sorina con facilità è presente un PIV¹ come qui sotto evidenziato:

¹ P.I.V.: Punti di Inquinamento Visivo

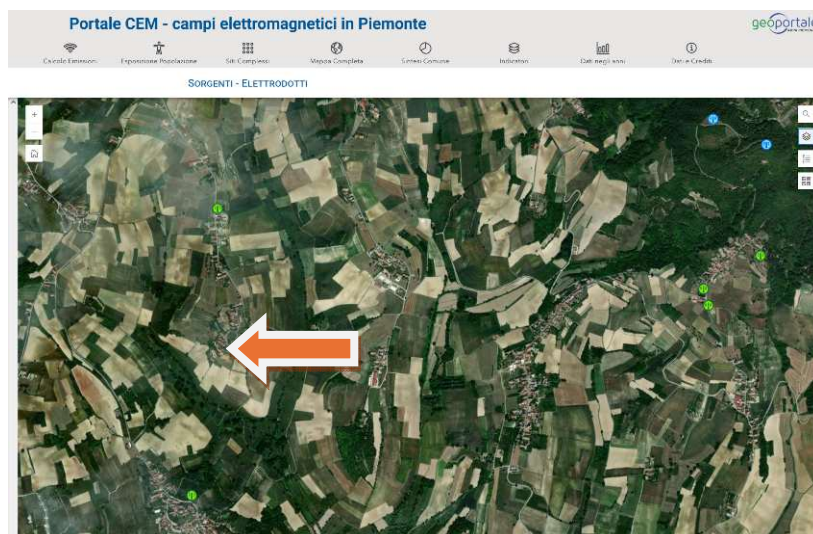




Lo scrivente nell'esecuzione dell'incarico ricevuto ha richiesto documentazione necessaria a valutare l'impianto di videosorveglianza; censurabile la risposta del Comune di Murisengo che ritiene "non pertinente" inviare gli obbligatori Regolamento di Videosorveglianza e DPIA (Data Protection Impact Assesstman), valutazione di impatto sul trattamento dei dati del sistema di videosorveglianza da adottarsi nel rispetto dell'art. 35 del Regolamento UE n. 679/2016 (GDPR) (Allegato F); nel sito istituzionale del comune pare non vi sia traccia di questi regolamenti.

Elettromagnetico

Non vi sono linee di elettrodotto nelle vicinanze come da estratto del portale CEM dell'ARPA Piemonte (con freccia arancio il bene eseguito)



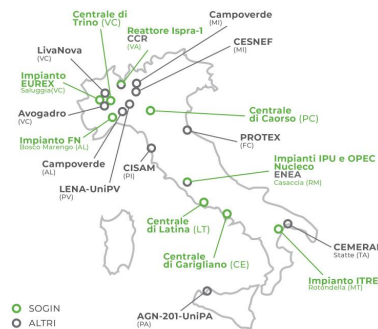
Nel comune poi sono poste varie torri per trasmissioni telefoniche di cui n. 2 nella zona limitrofa ma a debita distanza.

Colonnine ricariche elettriche

Vista anche la Circolare 2 del 2018 del Ministero dell'Interno, Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile, Direzione Centrale per la Prevenzione e la Sicurezza Tecnica si è richiesto al Comune di Murisengo la presenza di colonnine di ricarica auto elettriche eventualmente presenti in zona, presenza non rilevata da quest'ultimo (Allegato F) se non a notevole distanza suo suolo comunale.

Nucleare

Il comune di Murisengo si trova a circa 25 km in linea retta da Trino che è il vertice di una delle zone con più alta attività nucleare di Italia; l'altro vertice è a Saluggia posto a circa 25 km a nord-ovest di Trino, come da mappa sottostante (fonte sito Sogin)



Lo stesso sito ufficiale Sogin che gestisce l'impianto della Centrale Nucleare Enrico Fermi di Trino riporta:



Il 16-5-2024 è stato rilasciato una prima emissione del “Rapporto sulla radioattività ambientale anno 2023” liberamente consultabile a:

<https://sogin.portaletrasparenza.net/it/trasparenza/informazioni-ambientali/centrale-nucleare-di-trino/informazioni-ambientali-trino.html>.

In tale rapporto si evidenzia a pagina 3 in merito ai “soli” scarichi di effluenti liquidi che “*nell’anno 2023, si è scaricato (nel fiume Po – Nota dell’EdG) in totale un volume pari a 247,15 m³, in due permessi di scarico, relativi a due Serbatoi di Raccolta Liquidi*”.

Immigrazione, Immigrazionismo e Remigrazione

Generale

Il rapporto tra cittadini stranieri e italiani nella provincia di Alessandria ha un impatto importante sul valore di mercato degli immobili, impatto certificato dall’Agenzia delle Entrate nel 2019 come sottoesposto.

Il Consiglio Territoriale per l’Immigrazione² nel suo Rapporto Osservatorio della Provincia di Alessandria, edizione 2025 illustra la situazione dei sistemi tecnico economici collegati all’immigrazione; non sono noti fenomeni di remigrazione degni di segnalazione.

Mercato immobiliare registrato dall’Agenzia delle Entrate

L’Agenzia delle Entrate nel 2019 (ultimo redatto) certifica il deprezzamento del valore degli immobili in relazione all’aumento della popolazione straniera sul totale della popolazione, come da tabella a seguire³ (VSM =Valori Stimati di Mercato):

² Correttamente di indica il termine “Immigrazione”.

Immigrato: (prefisso *in-*, che migra da fuori a dentro, da lì a qui); il migrante che si è trasferito in un altro paese, in riferimento al paese in cui arriva. Più precisamente il termine immigrato va utilizzato per indicare le persone arrivate nel paese di chi scrive/parla. Per un italiano, l’immigrato è colui che arriva in Italia. Per un tedesco, un immigrato è colui che arriva in Germania. In questo senso, immigrato è il contrario di emigrato.

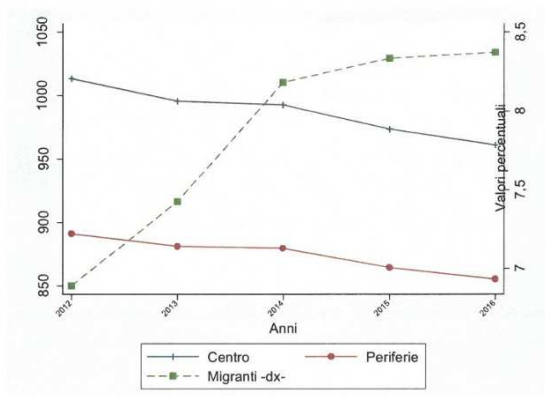
Diverso è il concetto di “Migrazione”.

Migrante: applicabile a colui che migra, che si sposta verso un altro luogo rispetto alla sua sede abituale e/o di origine. Nel linguaggio comune odierno, e in riferimento agli scenari di conflitto, è oramai utilizzato come sinonimo di “profugo” o di “migrante forzato”. Nel lessico delle Nazioni Unite, per migrante si intende “un individuo che ha risieduto in un Paese straniero per più di un anno, indipendentemente dalle cause e dai mezzi adoperati per migrare”. Tale definizione intende migrante unicamente quella persona che ha lasciato il proprio paese per ragioni economiche e, quindi, di lavoro. I migranti possono essere “emigrati” o “immigrati”.

³ Agenzia delle Entrate – Volume 6 – Stranieri residenti e mercato immobiliare in Italia - 2019



Figura 6.5 – VSM medi al metro quadro, per le zone centrali e periferiche, e valori percentuali degli stranieri residenti sulla popolazione comunale nel periodo dal 2012 al 2016



Quadro immigrazionale di Murisengo Monferrato

Il Comune di Murisengo Monferrato non si discosta dal quadro provinciale⁴ trattandosi di un comune di provincia con poche attrattive lavorative e distante dai primi centri rilevanti per gli stranieri (Casale Monferrato, Vercelli e Torino); la media si assesta su 8,5% di stranieri rispetto alla popolazione totale suddivisa come da dichiarazione dell'Ufficio Anagrafe comunale (Allegato F).

Cittadini stranieri Murisengo Monferrato 2025



Particolare menzione all'immigrazione di lusso

L'immigrazione per acquisto di immobili di lusso (oltre 500.000,00 euro di valore) è molto fiorente nel Monferrato ma non nella zona dei beni in quanto la zona è mal servita e distante dalle arterie di grande comunicazione; Il vicino Monferrato Casalese attrae la maggior parte della clientela.

⁴ Fonte: ISTAT – Censimento permanente



4) 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 legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Il fabbricato abitativo (anche se solo in parte) era già presente nel foglio originale di impianto catastale e alla vista e per la tipologia dei materiali può risalire al XIX secolo.

L'ampliamento per la realizzazione del ripostiglio su lato ovest verso strada comunale pare essere stato realizzato negli anni '60/'70 del secolo scorso.

Non è stata reperita presso gli archivi edilizi comunali la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

5) 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;

Si uniscono all'Allegato G le Norme di Attuazione del PRGC, nei quali l'immobile è inserito in Categoria E – Edifici in zona agricola

Effettuata l'opportuna richiesta al Comune di Murisengo esso ha certificato l'assenza di titoli edilizi (Allegato G):

Lo stato legittimo si ricerca per cui attraverso:

- foglio originale di mappa qui sottoesposto:





- situazione catastale più remota possibile; in questo caso la prima planimetria risale solo al 2011 come anche dichiarato dal Geometra Quaglia, redattore della planimetria catastale in atti fino al 29-1-2026 (vedasi apposito quesito), in sede di denuncia di variazione catastale (Allegato G).

Dal confronto tra l'estratto del foglio originale di mappa, la planimetria catastale del 2011 e lo stato dei luoghi (Allegato D) si evince quanto segue:

A- Ampliamento a ovest verso strada comunale (campitura in tinta arancio nell'Allegato D)

Il volume ampliato non è sanabile in quanto costruito nella fascia di rispetto di 10 m dalla sede stradale ai sensi dell'art. 11 bis delle Nda del PRGC; in ogni caso la sanatoria è fortemente antieconomica stante l'obbligo di terminare con le finiture il volume ampliato, anche sotto gli aspetti energetici, nonché è possibile che in sede di verifica statica siano necessarie opere di consolidamento; si propone la demolizione vista anche la modestissima superficie;

B – Restante Fabbricato abitativo

Nel restante corpo di fabbricato si evidenziano diversa distribuzione di spazi interni e lievi modifiche prospettiche; la piccola apertura al piano terreno sul prospetto est verso mappale 563 va eliminata in quanto non conforme alle disposizione del c.c. sulle distanze delle aperture; inoltre il



locale cucina, oggetto di ampliamento, non rispetta i requisiti aeroilluminanti di cui al DM Sanità del 5-7-1975.

Sanabilità (in riferimento ai punti sopraelencati)

A:

Opera non sanabile e da demolire.

B:

Salvo ristrutturare completamente la cucina (operazione sempre, comunque, possibile) è possibile sanare la situazione in loco mediante ampliamento dell'apertura illuminante, oltre regolarizzazione stato in loco.

In calce per cui i costi delle regolarizzazioni:

Oggetto – S.C.I.A. alternativa al Permesso di Costruire	Importo - Euro
- Sanzioni amministrative - Art. 36 bis, DPR 380-2001 e s.m.i. ⁵ (<i>Valori cautelativi</i>)	

⁵ **Art. 36-bis. Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali**

1. In caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'articolo 34, comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32. 2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'articolo 19, comma 3, secondo, terzo e quarto periodo, della legge 7 agosto 1990, n. 241, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo. 3. La richiesta del permesso di costruire o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'epoca di realizzazione dell'intervento è provata mediante la documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo. Nei casi in cui sia impossibile accertare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità. In caso di dichiarazione falsa o mendace si applicano le sanzioni penali, comprese quelle previste dal capo VI del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. 3-bis. Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis. 4. Qualora gli interventi di cui al comma 1 siano eseguiti in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento, anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Se i pareri non sono resi entro i termini di cui al secondo periodo, si intende formato il silenzio-assenso e il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente. Le disposizioni del presente comma si applicano anche nei casi in cui gli interventi di cui al comma 1 risultino incompatibili con il vincolo paesaggistico apposto in data successiva alla loro realizzazione. 5. Il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari



• Sanzione	1.032,00
• Aumento di valore (riducendo il volume edificato si valuta pressochè nullo l'aumento di valore)	0,00
- Tributi e diritti di segreteria con bolli	125,00
- Pratica comunale comprensiva di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni secondarie anche di tipologia strutturale ed impiantistica): Onorario + Cassa Professionale + IVA	5.000,00
- Opere di demolizione piccolo ampliamento	2.000,00
- Opere di messa a norma igienico-sanitaria	3.000,00

Totale arrotondato	11.000,00

Si precisa inoltre che l'attuale irrogazione della sanzione correlata alla SCIA in alternativa al Permesso di Costruire si basa sull'aumento del valore venale richiesto dal Comune all'Agenzia delle Entrate e non vi sono al momento indicazioni in merito stante l'introduzione recente della norma relativa.

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 per le parti sanabili.

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

La procedura non ha colpito terreni per cui non si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20 per cento in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica l'incremento del 20 per cento nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda; b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 5-bis. Nelle ipotesi di cui al comma 4, qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica, si applica altresì una sanzione determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui all'articolo 167, comma 1, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. 6. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con provvedimento motivato entro quarantacinque giorni, decorsi i quali la richiesta si intende accolta. Alle segnalazioni di inizio attività presentate ai sensi del comma 1 si applica il termine di cui all'articolo 19, comma 6-bis, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Nelle ipotesi di cui al comma 4, i termini di cui al primo e secondo periodo del presente comma sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica. Decorsi i termini di cui al primo, secondo e terzo periodo, eventuali successive determinazioni del competente ufficio comunale sono inefficaci. Il termine è interrotto qualora l'ufficio rappresenti esigenze istruttorie, motivate e formulate in modo puntuale nei termini stessi, e ricomincia a decorrere dalla ricezione degli elementi istruttori. Nei casi di cui al presente comma, l'amministrazione è tenuta a rilasciare, in via telematica, su richiesta del privato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento e dell'intervenuta formazione dei titoli abilitativi. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, l'istante può esercitare l'azione prevista dall'articolo 31 del codice del processo amministrativo, di cui all'allegato 1 annesso al decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104. In caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti per la sanatoria, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale applica le sanzioni previste dal presente testo unico.



7) 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. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

In merito alla identificazione catastale si indica che gli immobili oggetto della procedura erano identificati fino al 29-1-2026 come segue (Allegato H):

Al Catasto Fabbricati

<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	Murisengo Monferrato	17	292	1	-	A/4	1	6,5	224,92	Via Sorina n. 93 Piano T-1	YYY

In seguito ai sopralluoghi si è provveduto all'aggiornamento catastale generalizzato del compendio mediante presentazione di denunce di aggiornamento al Catasto Fabbricati e per cui dal 30-1-2026 gli immobili sono così definiti (Allegato I):

Al Catasto Fabbricati

<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	Murisengo Monferrato	17	292	1	-	A/3	U	7,0	354,29	Via Sorina n. 93 Piano T-1	YYY

I beni non hanno diritti secondo l'art. 1117 c.c. e corrispondono esattamente ai beni oggetto di pignoramento di cui:



- Nota del 1-8-2025, reg. gen. 4010, reg. part. 3354 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili UNEP Tribunale di Vercelli del 3-7-2025, Rep. 1964;

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

All'atto della notifica del primo pignoramento (3-7-2025), l'esecutato era proprietario di tutti i beni in oggetto per intero in regime di bene personale.

I beni non sono comodamente divisibili e debbono formare lotto unico per la stretta correlazione tra abitazione e pertinenze esclusive.

9) 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 e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

In merito alla situazione ipotecaria si espone la seguente ricostruzione analitica (vedasi Allegato J):

Numero	Data della Nota	N. Registro Generale	N. Registro Particolare	Tipologia atto	Notato o Tribunale o De cuius	Sede	Data atto o data di morte	Repertorio / Raccolta	Note
1	30-5-1979	2387	1981	Denuncia di Successione	-	-	23-4-1978	-	Eredità per legge a favore di - per 1/3 ciascuno.
2	7-5-1983	1975	1623	Denuncia di Successione	-	-	23-11-1980		Eredità della quota di 1/3 a favore di - per 1/2 ciascuno. L'immobile risulta per cui intestato a - per 2/6 - per 1/6, - per 1/6 e - per 2/6.



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
3	17-3-2003	1599	1292	Denuncia di Successione	Rua Ebe	-	29-10-1999	-	Eredità della quota di 1/3 a favore di - e - per 1/2 ciascuno. L'immobile risulta per cui intestato a - per 3/6, - per 2/6 e - per 1/6.
4	20-3-2000	1608	1208	Atto Pubblico	Notaio Pietro Boero	Torino	22-2-2000	135015	Cessione della quota di 1/6 da - a - L'immobile risulta per cui intestato a - per 3/6 e - per 3/6
5	16-10-2004	6151	1302	Atto Pubblico Amministrativo	Sestri s.p.a.	Novara	4-10-2004	22166	Ipoteca legale sul compendio per euro 1337,98
6	2-2-2007	726	55	Atto Pubblico Amministrativo	Sestri s.p.a.	Novara	4-10-2004	22166	Cancellazione totale della iscrizione di cui al punto 5
7	5-1-2012	48	45	Atto Pubblico	Notaio Roberto De Leo	Chivasso	27-12-2011	156875 /29979	Cessione del compendio da - per 3/6 e - per 3/6 a YYY per 1/1
8	5-1-2012	49	4	Atto Pubblico	Notaio Roberto De Leo	Chivasso	27-12-2011	156876 /29980	Ipoteca volontaria sul compendio per euro 208.000,00.
9	16-3-2017	1153	885	Atto Pubblico	Notaio Roberto De Leo	Chivasso	27-12-2011	156875 /29979	Accettazione tacita eredita in morte di - a favore di - e -
10	12-4-2016	1516	1137	Atto Esecutivo o Cautelare	Tribunale	Vercelli	2-3-2016	6281/2016	Il Verbale di Pignoramento si riferisce alla EI 61-2016 aperta presso il Tribunale di Vercelli - La procedura è stata estinta in data 8-5-2018 con ordine al Conservatore di cancellare la trascrizione del pignoramento.
11	14-10-2016	4910	606	Altro Atto	Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a.	Roma	12-10-2016	3816/11016	Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione sul compendio per euro 232.946,80
12	1-8-2025	4010	3354	Atto Esecutivo o Cautelare	Tribunale	Vercelli	3-7-2025	1964	-

Si precisa che:

L'accettazione tacita delle eredità è stata riscontrata solo a favore - e - in morte di -

Gli atti di cui ai punti 4 e 7 sono in allegato alla presente e si intendono qui totalmente e fedelmente riportati.

In merito all'atto di acquisto da parte dell'esecutato si è riscontrato un contratto preliminare di compravendita stipulato il 28-7-2011, registrato ma non trascritto, da parte dei venditori a



favore di terza parte; quest'ultima ha ceduto il contratto all'esecutato ai sensi dell'art. 1406 c.c.; viene unito all'Allegato J.

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

Le formalità 8 e 11 saranno cancellate; tutte le altre formalità derivanti da atti escluse ipoteche sono opponibili all'acquirente.

In merito alla sussistenza di ulteriori oneri, pesi e vincoli, non ve ne sono evidenziati.

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

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 1-1-2022 all'attualità di atti stipulati;
- Offerte di mercato febbraio 2026;

Analisi del mercato di cessione degli immobili

Il mercato delle compravendite di Murisengo nella borgata di Via Sorina (gruppo di abitazioni poste lungo un unico asse viario da nord a sud facente capo alla chiesa parrocchiale della zona) è pressochè nullo.

Si sono registrati infatti solo 5 trasferimenti di fabbricati dal 1-1-2022; si tratta per lo più di fabbricati un medio-buono stato, molto distanti per superficie e caratteristiche del nostro in parola. Si pensi poi che un immobile che si avvicina per condizioni al compendio è stato venduto nel 2022 a 10.000 euro.

Le offerte di mercato di fabbricati simili che si sono riscontrati si riportano nella seguente tabella. Anche qui un solo bene, benchè di superficie superiore, simile al nostro.

Natura del dato	Epoca	Zona di riferimento	Superficie	Prezzo di Vendita €/mq
1-Offerta	1-2-2026	Residenziale	346	200



Calcolo superficie utile:

Il compendio è formato dai seguenti locali:

Lotto Unico

Definizione	Superficie - mq
Ripostiglio 1	5.97
Ripostiglio 2	11.42
Cucina	17.44
Soggiorno	27.20
Ripostiglio 3	3.05
Balcone 1	12.66
Ripostiglio 4	17.03
Camera 1	19.19
Disimpegno	4.93
Bagno	3.43
Balcone 2	0.67
Camera 2	11.41
Camera 3	10.96
Balcone 3	0.75
Balcone 4	0.75
Totale	146,86

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>Criteria 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>T-1</i>	<i>Locali ordinari</i>	147.15	<i>Destinazione d'uso principale</i>	<i>D.P.R. 138-1998</i>	<i>1,00</i>	147
<i>T-1</i>	<i>Ripostigli</i>	51.83	<i>Accessori indiretti non comunicanti</i>	<i>D.P.R. 138-1998</i>	<i>0,25</i>	13
<i>T-1</i>	<i>Balconi</i>	14.83	<i>Balconi scoperti indiretti comunicanti</i>	<i>D.P.R. 138-1998</i>	<i>0,30</i>	4
<i>T</i>	<i>Corte</i>	5.25	<i>Pertinenza scoperta</i>	<i>D.P.R. 138-1998</i>	<i>0.10/0.02</i>	1

<i>Totale</i>	<i>Globale Arrotondamento</i>					165

Omogeneizzazione del valore:

Il mercato nullo della zona (si pensi che lo stesso bene nel 2016 è stato oggetto di EI senza buon fine) non può che ricondursi all'unica offerta in zona posto a euro 200/mq

Si debbano considerare inoltre che i beni insistono in comune con limitate problematiche di inquinamento.

Di recente sensibilità della popolazione quello audio-visivo per l'installazione di telecamere; il bene in parola non è de facto raggiungibile senza soggiacere alla videosorveglianza comunale di cui non si conoscono i dettagli del trattamento dei dati a tutela della privacy personale; si valuta per cui un deprezzamento del 3%.

Di nessuna rilevanza quello esplosivo, nucleare e quello elettromagnetico, anche ai sensi della sentenza del Tribunale di Piacenza 709-2018⁶; in questo caso però il fabbricato si trova a distanza tale da potenziali pericoli che non risulta pertinente un apprezzamento o deprezzamento dell'immobile.

⁶ Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone: accerta e dichiara che la costruzione della stazione radio base (su fondo confinante – Nota dell'EdG) da parte della Società XX, con sede legale in (...), in persona del legale rappresentante pro tempore, ha comportato una permanente diminuzione del valore degli immobili di proprietà di XX e YY, censiti alla particella (...) del foglio (...) del C.T. del Comune di Fiorenzuola D'Arda (PC) e, per l'effetto, in applicazione dell'art. 44 D.P.R. 327/2001, condanna la Società XX, in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento, in favore di XX e YY, dell'indennizzo per il danno subito, calcolato nella misura di € 65.600,00;



Il deprezzamento immigrazionale in proporzione all'andamento nazionale e vista la percentuale di immigrati intorno al 8.5% si pone al 7%.

Il deprezzamento totale risulta per cui del 10% riportando un valore finale di euro 180,00/mq.

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 arrotondato mq	Importi euro arrotondato
Lotto Unico	165	180,00	30.000,00

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

Descrizione	Valore lordo	Nota	Importo detrazione	Importi euro
1) Detrazione per regolarizzazione edilizia	30.000,00	Vedasi quesito 5	-11.000,00	19.000,00
2) Detrazione per sottrazione dalla superficie commerciali dei fabbricati non sanabili	30.000,00	Vedasi quesito n. 5 Ampliamento abusivo: Sup. commerciale 2.08 mq x 180	-375,00	29.625,00
3) Aumento del valore per stato e manutenzione ottimale	30.000,00	Le manutenzioni edili ed impiantistiche incidono per circa euro 500,00/mq per cui: mq 165 x euro 500,00/mq	+82.500,00	112.500,00
4) Possesso	30.000,00	Per intero dell'esecutato		30.000,00
5) Detrazione per vincoli non eliminabili	30.000,00	Non applicabile	-	30.000,00
6) Detrazione per spese condominiali insolute	30.000,00	Non applicabile	-	30.000,00

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 pone arrotondato a euro 19.000,00.



11) 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 di semplice lotto indipendente con abitazione, pertinenza e area scoperta non consente la formazione di lotti.

12) 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; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Effettuate l'opportuna richiesta all'AE di Vercelli (Allegato K), i beni oggetto della procedura sono nel pieno possesso dell'esecutato e non vi sono terzi che lo utilizzino a qualunque titolo.

Le unità non sono gravate da censo, livello e usi civici.

In particolare, all'eventuale esistenza di usi civici non ne sono stati evidenziati benchè siano presenti nel Comune di Murisengo Monferrato (fonte Regione Piemonte – Ufficio Usi Civici) su svariate particelle.

Il comune di Murisengo Monferrato comunque ha rilasciato nota di assenza di usi civici (Allegato F).

13) 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 soggetto ad espropri.

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

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

15) 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 indicato, tra l'altro, anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

L'Allegato M contiene quanto richiesto dalla procedura.

16) 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) ed eventuali successive modificazioni, ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

L'Allegato N 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

L'Allegato B prevede la check list ed il foglio riassuntivo.

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 26 pagine e 14 allegati ed è stata redatta senza l'uso in alcuna delle sue parti e nella predisposizione degli allegati della IA-Intelligenza Artificiale⁷; l'intero contenuto della presente e dei suoi allegati non potranno essere utilizzati per addestrare una intelligenza artificiale.

Camagna Monferrato, 1-2-2026

Il Tecnico



⁷ Visti anche i seguenti casi giuridici: Tribunale di Firenze, Sezione Imprese, ordinanza 14 marzo 2025 ultima in ordine di tempo ma anche: Corte Suprema del Wisconsin (State of Wisconsin v. Eric L. Loomis, 13 luglio 2016; caso Schwartz (Mata v. Avianca Inc, 22 giugno 2023) affrontato dalla United States District Court, S.D. New York; Sentenza Cassazione n. 14631 del 9 aprile 2024; TAR Lazio sentenza n. 4546 del 3 marzo 2025; Rechtbank Gelderland ECLI:NL:RBGEL:2024:3636 , 26 luglio 2024; Fonte: articolo Avv. Fabrizio Testa

