

R.G.E. 130/2024

TRIBUNALE DI VERCELLI

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

* * * * *

Vercelli, lì 9 gennaio 2025

IL C.T.U.

BIANCO dott. GIOVANNI

- architetto -



TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 130/2024

PROMOSSA DA

[REDACTED]

COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
NUMERO DI REPERTORIO 1791 DEL 03.07.2024,
TRASCritto ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE,
UFFICIO PROVINCIALE DI VERCELLI – TERRITORIO –
SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE AI NN. 6994/5605,

CONTRO

[REDACTED]

G.E.: dott. Edoardo GASPARI

C.T.U.: ARCH. GIOVANNI BIANCO

CONSISTENZE IMMOBILIARI UBICATE IN
VIA SALVO D'ACQUISTO N. 9, COMUNE DI TRINO (VC).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data : 9 gennaio 2025

* STUDIO TECNICO *

BIANCO dott. **GIOVANNI** - architetto -

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

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

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

* * * * *

PREMESSA.

Il sottoscritto **Bianco** dott. **Giovanni**, architetto, regolarmente iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Vercelli al n. 91 Sez. A/a, nonchè all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Giudice del Tribunale Civile e Penale di Vercelli al Numero 56, dal 16 Febbraio 1978, con studio in Vercelli, via Fratelli Ponti n. 5, numero telefonico: 0161.257724, cellulare: 337.231593, indirizzo e-mail: archgiovannibianco@gmail.com, PEC : giovanni.bianco3@archiworldpec.it, Codice Fiscale: BNC GNN 50A21 D187X, numero partita I.V.A.: 00308320027, a seguito del Decreto di Fissazione di Udienza in data 19.09.2024 a firma del G.E. dott. Edoardo Gaspari nel quale veniva nominato esperto estimatore, trasmetteva in modalità telematica l'atto di accettazione di incarico e giuramento in data 25.09.2024.

Il sottoscritto riceveva il seguente mandato :

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo check list dei principali controlli effettuati e segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
in particolare, l'esperto stimatore deve precisare:
 - A. *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;*
 - B. *nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
 - C. *nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;*
 - D. *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle*

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

- E. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*
- F. l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato;*
- G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;*
- H. laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente e al giudice dell'esecuzione;*
- I. alleggi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567, comma 2, c.p.c. in modalità telematica e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip; il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con verifica della completezza e adeguatezza della stessa, controllo che dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode;*

compiuto questo preliminare controllo,

INCARICA

altresì

L'ESPERTO STIMATORE:

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

necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/1939, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

- 8) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; in tal caso, l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); l'esperto deve infine chiarire, già in tale sede, se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 9) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati, per questa attività, ai sensi dell'art. 569 c.p.c., nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei, se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima*

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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, dopo aver esaminato la documentazione a disposizione, iniziava le operazioni peritali alla presenza del Custode nominato, avvocatessa Serena REPOSO, recandosi, previa comunicazione al soggetto esecutato, presso gli immobili oggetto di esecuzione :

- * il giorno 09.10.2024, per un primo accesso con sospensione delle operazioni, non avendo l'esecutato ritirato la raccomandata ;
- * il giorno 16.10.2024, dopo un secondo avviso, con un'ulteriore sospensione delle operazioni per il motivo di cui sopra ;
- * il giorno 30.10.2024, dopo un terzo avviso, alla presenza del signor [REDACTED]

Nei giorni dei sopralluoghi il sottoscritto esaminava lo stato dei luoghi e realizzava un'adeguata documentazione fotografica.

Il Verbale di accesso del 30.10.2024 redatto dal Custode nominato, viene allegato alla presente (**Allegato "8"**).

In date successive al sopralluogo il sottoscritto effettuava richieste ai competenti Uffici comunali per disporre della documentazione necessaria ad addivenire al mandato.

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

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

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

In risposta al punto 1) - OPERAZIONI PRELIMINARI.

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

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva recante

data 04.09.2024 a firma del notaio Carmelo DI MARCO di Milano, tale certificazione risale fino all'atto di compravendita ricevuto dal notaio Alessandra Alabiso di Vercelli in data 11.04.1995, Repertorio n. 40594/2106 e copre il ventennio antecedente; inoltre, i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono riportati correttamente su detta certificazione.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato; pertanto, il sottoscritto ha provveduto a farne richiesta tramite PEC all'Ufficio Anagrafe del Comune di Trino unitamente al Certificato storico di residenza e, essendo l'esecutato coniugato, il sottoscritto ha altresì richiesto il Certificato di Matrimonio da cui emerge nota di separazione dei beni. I documenti sono stati reperiti via PEC dall'Ufficio competente del Comune di Trino ed allegati alla presente (**Allegato "8"**).

Il sottoscritto ha predisposto la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. di concerto con il Custode giudiziario (**Allegato "6"**).

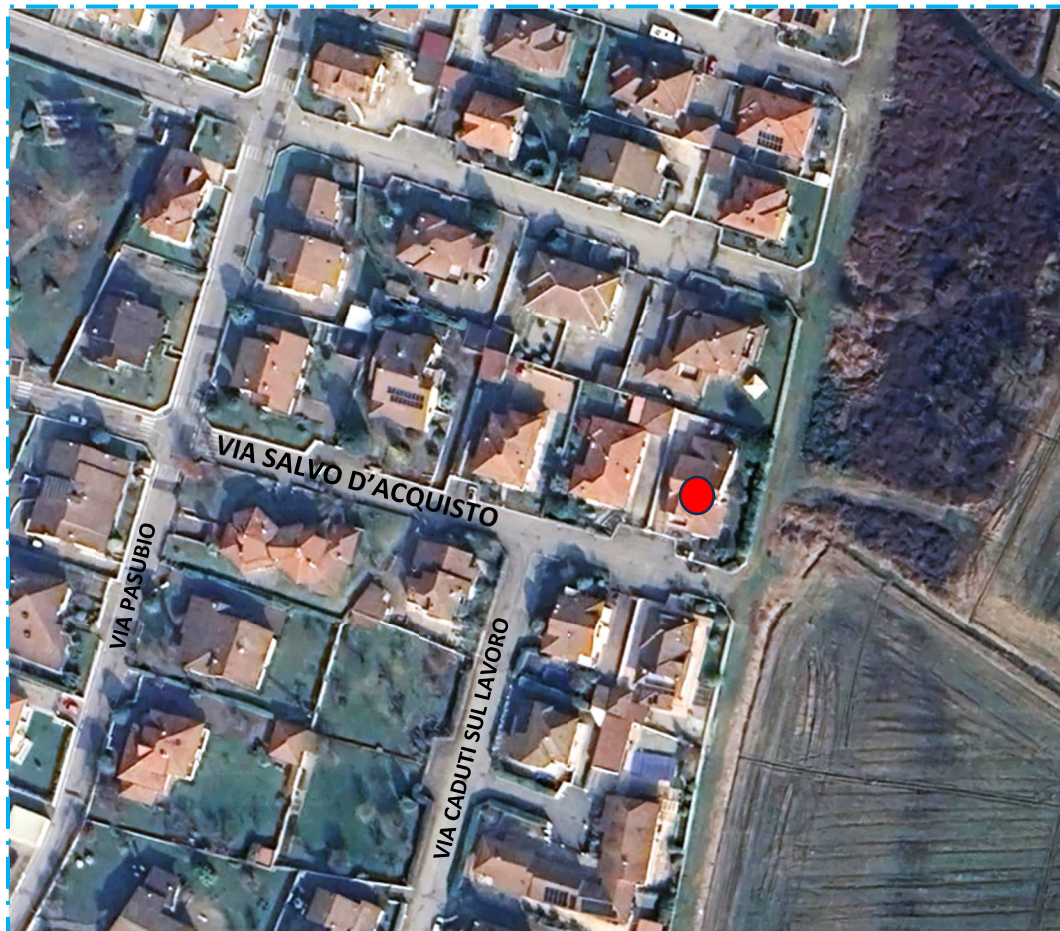
Infine, è stato predisposto un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati (**Allegato "7"**).

In risposta al punto 2).

Le consistenze immobiliari oggetto di pignoramento sono ubicate in via Salvo D'Acquisto n. 9, nel Comune di Trino.

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





COMUNE DI TRINO

PARTICELLA 502
DEL FOGLIO 52



SUB. 1 - CATEGORIA A/7

SUB. 2 - CATEGORIA C/6



VISTA SATELLITARE

Le unità immobiliari hanno le seguenti coerenze :

Foglio 52, Particella 502, sub. 1 e sub. 2

- * a nord : Foglio 52, Particella 500 – altra proprietà ;
- * a sud : viabilità pubblica via Salvo D'Acquisto ;
- * a ovest : Foglio 52, Particella 508 - altra proprietà ;
- * a est : Foglio 52, Particelle 506, 510 e 516 - altre proprietà.

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

IMMOBILE 1 - ABITAZIONE - CATEGORIA A/7

CATASTO FABBRICATI

Dati identificativi:

Comune di **TRINO** (L429) (VC)

Foglio 52 Particella 502 Subalterno 1

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **TRINO** (L429) (VC)

Foglio 52 Particella 502

Indirizzo:

VIA SALVO D` ACQUISTO Interno 1 Piano T – 1

Dati di classamento:

Rendita: Euro 721,75

Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 6,5 vani

Causali di aggiornamento ed annotazioni :

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/12/2008 Pratica n. VC0174550 in atti dal 04/12/2008 (n. 25779.1/2008)

Annotazioni: COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 52 PLA 422 SUB 1 PER ALLINEAMENTO MAPPE; Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).

Dati di superficie:

Totale: 211 m²

Totale escluse aree scoperte : 206 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/08/1996, prot. n. 342000

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] il [REDACTED]

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

1. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 03/05/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VERCELLI Sede VERCELLI (VC) Repertorio n. 560 - UU Sede VERCELLI (VC) Registrazione n. 1267 registrato in data 08/06/2018 - ANNULLAMENTO ATTO DI COMPRAVENDITA Voltura n. 1537.1/2021 - Pratica n. VC0013696 in atti dal 21/05/2021

IMMOBILE 2 - AUTORIMESSA - CATEGORIA C/6

CATASTO FABBRICATI

Dati identificativi:

Comune di TRINO (L429) (VC)

Foglio 52 Particella 502 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di TRINO (L429) (VC)

Foglio 52 Particella 502

Indirizzo:

VIA SALVO D` ACQUISTO Interno 2 Piano T

Dati di classamento:

Rendita: Euro 76,38

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 29 m²

Causali di aggiornamento ed annotazioni :

VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/12/2008 Pratica n. VC0174550 in atti dal 04/12/2008 (n. 25780.1/2008)

Annotazioni: *COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 52 PLA 422 SUB 2 PER ALLINEAMENTO MAPPE; Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94).*

Dati di superficie:

Totale: 32 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/08/1996, prot. n. 342000

Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

1. [REDACTED]

(CF [REDACTED])

nato a [REDACTED] il [REDACTED]

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

1. SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 03/05/2018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VERCELLI Sede VERCELLI (VC) Repertorio n. 560 - UU Sede VERCELLI (VC) Registrazione n. 1267 registrato in data 08/06/2018 - ANNULLAMENTO ATTO DI COMPRAVENDITA Voltura n. 1537.1/2021 - Pratica n. VC0013696 in atti dal 21/05/2021

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

Il sottoscritto non reputa opportuna la formazione di più lotti per la vendita delle consistenze immobiliari oggetto di pignoramento, poiché ritiene che l'autorimessa, sebbene suscettibile di vendita autonoma, sia pertinenziale all'abitazione e, quindi, al servizio della stessa, in quanto è ubicata adiacente e comunicante con l'abitazione.

In risposta al punto 3).

I beni immobili pignorati sono posti nel Comune di Trino, in via Salvo D'Acquisto n. 9.

Trino è un Comune di circa 6.722 abitanti, in provincia di Vercelli, nel territorio della Regione Piemonte.

Il Comune di Trino sorge a sud-ovest del Capoluogo provinciale dal quale dista circa diciotto chilometri.

Il tessuto urbanistico che comprende le unità immobiliari di cui trattasi è prevalentemente residenziale, inserite in un contesto di lottizzazione attuata con Strumento Urbanistico Esecutivo.

Le urbanizzazioni sono di normale organizzazione e composizione e la viabilità soddisfa le esigenze riguardanti gli accessi interessati.

Alle consistenze immobiliari pignorate si accede tramite l'ingresso pedonale, oltre ad uno carraio, dalla viabilità pubblica di via Salvo D'Acquisto.

L'abitazione e l'autorimessa (costituenti le due unità immobiliari pignorate) conformano una villa con ampio giardino e cortile esclusivo.

Il subalterno 1 è un' abitazione al piano terreno costituita da : soggiorno, cucina, due camere,

due bagni, disimpegni, cantina, locale caldaia e vano scala.

La scala interna all'abitazione consente l'accesso al piano primo suddiviso in due locali (di cui uno di ampia metratura), un bagno e un terrazzo. Sono in essere, collegati con il piano primo da aperture, due vani costituenti spazi sottotetto non utilizzabili nè fruibili a fini residenziali.

Il subalterno 2 costituisce l'autorimessa collegata internamente all'abitazione da una porta.

Esiste anche un passaggio che consente l'accesso al locale caldaia.

La manutenzione è decisamente positiva.

Un cortile privato scoperto e un'area verde di ampie superfici costituiscono pertinenze a favore delle consistenze immobiliari.

Il tutto è delimitato da muretti con sovrastanti elementi di limitata altezza. L'accesso alla proprietà è consentito da un cancelletto pedonale e da un passo carraio con cancello. Si sottolinea l'esistenza di un marciapiede su tutto il perimetro della consistenza immobiliare con buone rifiniture.

Nell'ambito dell'area libera esiste un limitato locale tecnico e un ripostiglio da giardino.

Su parte delle murature, con particolare riferimento a quelle esterne, sono evidenti segni di affioramento di umidità probabilmente causato da un sottostante passaggio di un fosso riordinato nel corso dell' originaria lottizzazione.

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

ABITAZIONE - CATEGORIA A/7 - Foglio 52 Particella 502 sub. 1

PIANO TERRENO

PARETI E SOFFITTI.

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

I soffitti sono costituiti da solai con orizzontamento piano.

Le superfici esterne e le pareti interne, inclusi i soffitti, sono intonacate con malta adeguata.

Non sono evidenti rifiniture notevoli nè opere con architetture rilevanti.

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

PAVIMENTI.

I pavimenti dei vari ambienti sono costituiti da piastrelle in grès-ceramica. Le geometrie delle piastrelle, così come le tonalità, sono uguali in tutti gli ambienti, tranne nei bagni.

SOGGIORNO.

L'ingresso principale all'abitazione avviene direttamente nel soggiorno, una parte del quale delimita l'ingresso con un divisorio tipo tramezzo a livello inferiore rispetto al soffitto.

Il soggiorno ha grandi dimensioni con due porte finestre verso il giardino.

Un camino angolare è al servizio del vano.

DISIMPEGNI E VANO SCALA.

I disimpegni esistenti consentono l'accesso ai vari vani dell'abitazione, compresa

l'autorimessa.

La scala che collega il piano terreno al piano primo ha buone dimensioni. I gradini e le alzate sono rivestite in marmo. Parte delle rampe ha una ringhiera di lineare disegno.

Il sottoscala comunica con il disimpegno di collegamento tra l'autorimessa e l'abitazione ed è utilizzato come ripostiglio.

CUCINA.

La cucina possiede una buona metratura, dispone di una finestra verso il cortile ed una porta finestra comunicante con il portico d'ingresso all'abitazione.

Internamente si accede alla cucina tramite una porta comunicante con il soggiorno.

Le due pareti nelle quali sono inseriti gli elementi della cucina hanno rivestimento in piastrelle.

BAGNI.

Il primo bagno è adiacente alla cucina e comprende i seguenti elementi : lavabo, bidet, water e piatto doccia. Il rivestimento esistente è costituito da piastrelle in grès – ceramica di buona rifinitura. La posa si evidenzia nella norma. L' aerazione è naturale, essendo dotato di finestra.

Il secondo bagno dispone di due lavabi, un water, un bidet ed una vasca idromassaggio.

Sono in essere muretti divisorii e nicchie.

L' areazione naturale è garantita da una finestra posta nell'ambito della muratura verso il giardino. Il rivestimento ha caratteristiche di pregio.

CAMERE.

Si accede alle due camere esistenti tramite aperture sul disimpegno. La camera con metratura più piccola dispone di porta finestrata verso il giardino.

La camera con dimensione più ampia ha una porta finestra ed una finestra entrambe nell'ambito della parete verso il cortile.

CANTINA.

Il vano adiacente al bagno, con dimensioni più estese, è indicato come cantina sulla planimetria depositata a catasto.

Si accede tramite il disimpegno dell'abitazione e possiede una finestra. Il solaio, in parte, ha un' altezza di m. 2,50, in parte ha altezza di m. 2,70.

Il rapporto aereoilluminante non è soddisfatto, comunque, per tale destinazione d'uso, si può considerare sufficiente.

Ha caratteristiche per quanto riguarda i materiali, gli infissi e il riscaldamento come l'abitazione.

LOCALE CALDAIA.

Il locale caldaia ha due accessi, uno dall'esterno tramite porta verso il cortile a nord ed uno tramite un semplice passaggio comunicante (senza infisso) con l'autorimessa.

Dispone anche di una finestra verso il giardino.

All'interno del locale è posizionata la caldaia alimentata a gas-metano su basamento in cemento. Esiste anche un lavandino con relativi allacci.

Parte del locale è rivestito con piastrelle sulle pareti verticali, dispone altresì di un radiatore verticale.

SERRAMENTI INTERNI.

I serramenti sono in legno laccato, manifestano semplice natura, costituzione e geometria d'insieme, i fissaggi e le chiusure sono di normale forma e composizione. Il tutto è in buon stato di conservazione.

SERRAMENTI ESTERNI.

I serramenti esterni conformanti finestre e porte - finestre sono di lineare tipologia di tipo tradizionale e le condizioni di manutenzione sono buone.

Gli stessi serramenti sono in legno con doppi vetri e persiane in legno. Alcune aperture al piano primo non sono dotate di persiane ma di tende da sole, anche buona parte delle aperture al piano terreno è dotata di tende da sole con tipologia a capottina o avvolgibili.

La porta d'ingresso è costituita da un infisso in legno ad un battente con relativa serratura.

Le aperture finestrate, comprese le porte finestre, sono dotate di zanzariere in condizioni sufficienti.

IMPIANTO ELETTRICO.

L'impianto elettrico sotto traccia al servizio dei vari ambienti interni soddisfa le occorrenze richieste dall'abitazione.

L'abitazione dispone di impianto di allarme.

Dalla data del Certificato di abitabilità/agibilità ad oggi sono trascorsi diversi anni, conseguentemente, a giudizio del sottoscritto, occorrerebbe procedere ad una verifica finalizzata all'accertamento della regolarità di quanto in essere.

A seguito della verifica, se necessario, dovrà essere rilasciato il Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia alimentata a gas-metano installata nell'apposto locale caldaia al piano terreno.

La caldaia, da verificare in fase di funzionamento, produce anche acqua calda sanitaria ed alimenta i corpi radianti in alluminio così come posizionati nei vari locali sia al piano terreno sia al piano primo.

Nel soggiorno è in essere un termoconvettore. Al piano primo i condizionatori esistenti non sono funzionanti, come riferito dalla proprietà.

L'impianto necessita di una revisione specialmente per quanto concerne la caldaia e la rete di alimentazione del gas, il tutto in base alle necessità e alle occorrenze indispensabili, quindi dotato di Certificazione di conformità alla normativa vigente in materia.

IMPIANTO IDRICO – SANITARIO.

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

Gli scarichi in essere risultano allacciati alla rete fognaria pubblica presente nella zona di appartenenza della costruzione, per quanto è stato possibile accertare.

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

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

MISURATORI : ENERGIA ELETTRICA, GAS E ACQUA.

L'interruttore generale dell'impianto elettrico è posto nel locale autorimessa.

Il misuratore del gas e quello dell'acqua sono posti in apposita nicchia protetta nell'ambito della recinzione del cortile verso la viabilità comunale a fianco del passaggio carraio.

TETTO, CANALI DI GRONDA E PLUVIALI.

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

Restano comunque da verificare alcune infiltrazioni che danneggiano parte dell'edificato.

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

CORTILE / AREA VERDE.

Il cortile di proprietà esclusiva in parte ha pavimentazione con blocchetti di cemento ed altra porzione è destinata ad area verde – prato. Sono presenti alcune piantumazioni costituite da alberi, siepi e altre varie essenze ornamentali.

Recinzioni in metallo e cancelletti d'ingresso delimitano una parte del giardino e della zona di accesso al cortile/ rampa.

Un marciapiede con pavimentazione in piastrelle percorre tutto il perimetro dell'abitazione e dell'autorimessa.

La manutenzione del cortile e del giardino evidenzia una cura positiva. La zona esterna è illuminata da punti luce posti sulla muratura dell'abitazione.

Si fa presente che la zona esterna che consente l'accesso all'abitazione non possiede le caratteristiche per agevolare le persone disabili, in quanto esistono dislivelli di alcuni centimetri (marciapiede, ingresso pedonale) ; il tutto è però risolvibile con modesti accorgimenti.

La recinzione che delimita la proprietà è costituita, sulla parte verso le altre proprietà, a sud e ad ovest, da muretto e recinzione in elementi prefabbricati.

La parte di delimitazione della particella verso via Salvo D'Acquisto e la parte ad est verso altra proprietà costituita da aree libere è formata da muretto e recinzione in materiale metallico.

Nel cortile sono presenti anche un locale tecnico per apparecchi d'irrigazione ed un semplice ripostiglio da giardino in legno, quale manufatto accessorio all'abitazione. Due strutture di ridotte superfici in pianta.

PIANO PRIMO.

LOCALI.

Il piano primo è collegato all'abitazione tramite una scala interna posta nel disimpegno.

Dalla porta sul vano scala si accede ad un ampio locale costituente un ambiente unico.

Il tramezzo che delimita il vano scala è costituito in parte da vetrocemento.

Sono state realizzate tramezzature che delimitano un altro locale di dimensioni ridotte ed un bagno.

I due locali possiedono finestrature di varie dimensioni.

Il locale unico consente l'accesso al terrazzo ed anche al locale sottotetto non utilizzabile nè fruibile ai fini residenziali tramite semplice apertura con serramento.

Il locale di dimensioni più ridotte ha una finestra che comunque non rispetta il rapporto aereo illuminante del vano, anch'esso collegato con una parte del sottotetto non utilizzabile e fruibile a scopi residenziali.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in grès-porcellanato con intarsi decorativi.

Il soffitto è costituito dalla copertura a vista con travi e pannellatura in legno di ottime rifiniture.

Le altezze sono variabili come rilevate e indicate nella pianta del piano interessato.

La tinteggiatura esistente è di buona rifinitura.

Le porte interne che dividono i vari ambienti sono in legno con modellature lineari.

BAGNO.

Il bagno esistente ha ottime rifiniture sia per i materiali utilizzati sia per la posa delle piastrelle costituenti il rivestimento verticale.

È dotato di lavandino posato su muratura rivestita da piastrelle, bidet, water e box doccia.

Possiede aerazione naturale con finestra.

Il soffitto è costituito dalla copertura a vista con travi e pannellatura in legno di ottima forma e conformazione d'insieme.

TERRAZZO.

Il terrazzo ha una superficie rettangolare con una visuale libera verso via Salvo d'acquisto.

Parte del suo perimetro è costituito da muretti e ringhiera di protezione.

Ha pavimentazione in piastrelle per esterno con geometrie quadrate. Esiste un impianto di illuminazione esterna oltre ad un rubinetto per l'erogazione dell'acqua.

Si accede al terrazzo, tramite un'ampia porta finestra, dal locale confinante.

LOCALI SOTTOTETTO NON UTILIZZABILI NE' FRUIBILI AI FINI RESIDENZIALI.

I due locali sottotetto, non utilizzabili nè fruibili, sovrastanti al piano terreno, hanno copertura come la restante parte del tetto.

L'altezza non permette il loro utilizzo per scopi residenziali se non quello per interventi di manutenzione alla copertura.

Attualmente sono utilizzati come deposito di materiali vari.

CATEGORIA C/6 - AUTORIMESSA - - Foglio 52 Particella 502 sub. 2

L'ingresso all'autorimessa avviene tramite viabilità comunale dal passo carraio esistente.

Il cancello consente l'ingresso al cortile, l'autorimessa è dotata di una porta con sistema di apertura a serranda avvolgibile in lamiera del tipo standardizzato con pannellature in legno, con apertura automatizzata.

La superficie è tale da poter ospitare anche due autovetture di medie dimensioni.

L'autorimessa è collegata con l'abitazione tramite una porta comunicante con il disimpegno/sottoscala. Dalla stessa autorimessa si può accedere al locale caldaia.

Esiste una finestra verso l'area cortilizia a nord.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, la pavimentazione è costituita da piastrelle in

grès-porcellanato con tipologia e dimensione come quelle esistenti nel marciapiede esterno.
Il locale è dotato di riscaldamento.

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

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

In risposta al punto 4).

La data di costruzione delle consistenze immobiliari in argomento è successiva alla data del 2 settembre 1967, così come risulta dai documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trino.

In risposta al punto 5).

A seguito delle ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trino, sono risultati disponibili :

- * Concessione edilizia n. 2232 in data 22.06.1995.
- * Concessione edilizia in Variante n. 2232/a in data 12.06.1996.
- * Collaudo statico in data 26.06.1996.
- * Fine lavori in data 17.07.1996.
- * Autorizzazione all'abitabilità/agibilità n. 2214 in data 25.07.1996.

Vengono allegati alla presente i due Titoli edilizi abilitativi, uno stralcio della tavola della Variante e l'Autorizzazione all'abitabilità/agibilità (**Allegato “8”**).

Si fa presente che le attuali tipologie delle unità immobiliari in argomento, due subalterni come risultano dalle Visure catastali, non corrispondono fedelmente ai progetti depositati in Comune.

Non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica.

Occorre verificare i Certificati di Conformità degli impianti in quanto risalgono all'epoca del rilascio dell'autorizzazione all'abitabilità/agibilità, unitamente a precisazioni circa i “requisiti acustici” dell'edificio, in relazione alle norme di riferimento e per quanto necessario.

Circa lo stato di fatto delle consistenze immobiliari in argomento si espone quanto in appresso.

L'edificazione originaria risale all'anno 1995, data della Concessione edilizia come innanzi già precisato. Comprende l'abitazione al piano terreno con autorimessa e il piano primo sottotetto.

Dai rilevamenti effettuati sono emerse due semplici costruzioni nell'ambito dell'area recintata disponibile, la prima costituisce un locale tecnico di dimensioni ridotte praticamente una semplice protezione di impianti, la seconda si può considerare ripostiglio da giardino, quale manufatto accessorio all'abitazione, poste a nord e confinanti con la recinzione.

Trattasi di due strutture distinte ognuna delle quali con superficie inferiore a mq. 8,00 e altezze diverse, comunque modeste.

Queste tipologie in relazione ai loro dimensionamenti, a parere del sottoscritto, sono escluse dall'obbligo di dichiarazione al Catasto dei fabbricati. Inoltre non necessitano di Titolo Edilizio

Abilitativo essendo strutture comprese nel Glossario - edilizia libera (ai sensi dell'art. 1 , comma 2 del D.Lgs. 25.11.2016 , n. 222) facendo anche riferimento al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. art. 6 , comma 1, lett. e – quinquies. Questo con particolare riferimento al manufatto accessorio considerato ripostiglio.

Il Titolo Edilizio Abilitativo finale, riferito alla Variante, così come reperito in Comune comprende l'abitazione : piano terreno con l'autorimessa e piano primo sottotetto non corrisponde, ribadendo, alle planimetrie catastali e alle realtà edificate , conseguentemente occorre procedere alla richiesta di un Titolo Edilizio Abilitativo in sanatoria onde regolarizzare lo stato di fatto con le norme vigenti in materia.

A giudizio del sottoscritto relativamente ai LAVORI IN DIFFORMITA' RISPETTO AL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO AGLI ATTI DEL COMUNE DI TRINO è possibile procedere ad una S.C.I.A. IN SANATORIA in riferimento ai combinati disposti, per quanto applicabili, di cui all'articolo 36-bis e all'articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Questo considerando il locale sottotetto – mansardato non residenziale quale destinazione d'uso indicata nella variante n. 2232/a in data 12.06.1996.

In merito al recupero del sottotetto occorre anche far riferimento alla LEGGE DELLA REGIONE PIEMONTE 7 NOVEMBRE 2024, N. 25 “MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 1999, N. 19 (NORME IN MATERIA EDILIZIA E MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1977, N. 56 ‘TUTELA ED USO DEL SUOLO’) E ALLA LEGGE REGIONALE 4 OTTOBRE 2018, N. 16 (MISURE PER IL RIUSO, LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO E LA RIGENERAZIONE URBANA)”.

Conseguentemente, il soggetto interessato potrà valutare quale titolo abilitativo adottare al fine di procedere alla sanatoria del sottotetto in base alle destinazioni d'uso di possibile attribuzione e nelle sue aspettative.

In relazione alle volontà esecutive, discenderà la necessità di predisporre gli occorrenti atti di ordine tecnico e burocratico in genere finalizzati all'ottenimento del titolo abilitativo appropriato. Alla luce di quanto innanzi esposto appare possibile procedere alla SANATORIA delle opere edilizie, fermo restando la valutazione delle destinazioni d'uso degli ambienti rilevati che devono rispettare le norme di ordine tecnico – urbanistico e igienico nella loro generalità (incluse quelle riguardanti la sicurezza) e catastale.

In particolare, per quanto riguarda il piano terreno il locale caldaia dovrà rispettare le norme antincendio.

Gli ambienti del piano primo dovranno essere verificati, come innanzi già fatto emergere, per quanto concerne le altezze e le destinazioni d'uso attribuite o da attribuire nel corso della stesura del progetto in Sanatoria.

Per quanto riguarda l'autorimessa dovrà essere regolarizzato il passaggio interno con il locale caldaia mediante la posa di idonea porta REI 60 o chiusura, comunque da verificare.

Si segnala anche che internamente all'autorimessa è posizionato un quadro elettrico ed altro apparecchio che, a parere del sottoscritto, dovranno essere spostati in ambiente adatto.

Bisogna sottolineare che alcune aperture non soddisfano i rapporti aeroilluminanti dei vari ambienti (cantina e locale 2 al piano primo), come evidenziato negli elaborati inseriti nell'**Allegato "2"**).

Conseguentemente, occorre adeguarle alla normativa vigente a seguito dell'approntamento della S.C.I.A. in sanatoria.

E' altresì necessaria la predisposizione della pratica riguardante la **SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITA'** comprendente le documentazioni richieste, ivi compresa la pratica catastale aggiornata relativamente alle due unità immobiliari interessate.

Necessita altresì disporre della relazione statica e sismica, compresi i certificati di conformità degli impianti in base alle occorrenze discendenti dalla pratica S.C.I.A. in Sanatoria e dalla Segnalazione Certificata di Agibilità.

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

Per gli svolgimenti di cui sopra risultano certamente necessarie diverse spese, attualmente di non facile precisazione, ma presuntivamente stimabili come segue .

ELENCO DELLE SPESE CONSIDERATE.

A) - Pratica tecnico – professionale S.C.I.A. sanatoria :	€.	2.800,00
B) - Diritti Comunali di segreteria – S.C.I.A. sanatoria :.....	€.	120,00
C) - Sanzione Comunale lavori S.C.I.A. sanatoria e connesse	€.	1.100,00
D) - Realizzazione di opere relative alla prevenzione incendi riguardanti l'autorimessa e il locale caldaia, incluse le porte REI	€.	3.500,00
E) - Verifica impianti e conseguenti valutazioni	€.	1.000,00
F) - Opere di manutenzione al tetto	€.	15.000,00
G) - Pratiche catastali	€.	1.700,00
H) - Costi e opere per la sicurezza riguardante i lavori, compresa pratica tecnica – in base alle occorrenze	€.	3.100,00
I) - Pratica tecnico – professionale riguardante la Segnalazione Certificata di Agibilità con la necessaria documentazione	€.	<u>1.900,00</u>

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

SOMMA L' IMPORTO PRESUNTO STIMATO €. **30.220,00**

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

In risposta al punto 6).

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

In risposta al punto 7).

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

Le planimetrie catastali, reperite presso la suddetta Agenzia, non rappresentano perfettamente le realtà delle consistenze immobiliari alla data del sopralluogo a seguito dei rilievi effettuati. Considerato lo stato attuale e quanto evidenziato al punto 5) della presente Relazione, oltre alle difformità precisate e specificate nella documentazione grafica con disegni e note comprese nell'**Allegato "2"**, non si ritiene possibile procedere ad alcun aggiornamento di ordine catastale dovendo approntare, a parere del sottoscritto, preliminarmente la pratica S.C.I.A. IN SANATORIA per la regolarizzazione tecnica ed urbanistica, quindi generare lo stato legittimo delle consistenze immobiliari di cui trattasi.

Quanto sopra in riferimento, per quanto necessario, ai combinati disposti di cui all'articolo 36-bis e all'articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare, a miglior specificazione, si segnalano le difformità tra le schede catastali depositate all'Agenzia delle Entrate e il rilievo effettuato, come di seguito esposto :

a) - abitazione (Foglio 52 - Particella 502, sub. 1) :

- * al piano terreno, parte delle aperture interne nei vani cucina, disimpegno, bagno e locale caldaia;
oltre ad alcune dimensioni delle finestre;
in fase di predisposizione del nuovo accatastamento dovrà essere valutata l'attuale destinazione d'uso della cantina potendo variare per un corretto inserimento nell'ambito dell'unità immobiliare ;
- * al piano primo occorre regolarizzare le tramezzature realizzate e il bagno, per quanto possibile in base alle destinazioni d'uso indicate o da attribuire in fase di predisposizione della SCIA in sanatoria, comunque da verificare;
inoltre, si riscontrano dimensioni diverse delle aperture : finestre e porte/finestre, in relazione al progetto depositato e relativa variante ;
- * l'altezza dei locali non è riportata correttamente ;

b) - autorimessa (Foglio 52 - Particella 502, sub. 2) non evidenzia il passaggio con il locale caldaia e l'altezza rilevata è m. 2,50 e non m. 2,80 ;

Pertanto, la realtà catastale verrà espressa con il relativo aggiornamento a seguito della pratica edilizia innanzi precisata al fine dell'ottenimento della regolarità tecnica ed urbanistica.

In risposta al punto 8).

Dalla documentazione presso l'Agenzia delle Entrate emerge che all'atto della notifica del pignoramento gli immobili risultano intestati a [REDACTED] per 1/1.

In risposta al punto 9).

Come riportato sul Certificato notarile sostitutivo in data 04.09.2024 a firma del notaio

Carmelo DI MARCO in Milano, nel ventennio antecedente al pignoramento si rileva la seguente vicenda traslativa :

“ Attuale proprietario : [REDACTED] nato a [REDACTED] l' [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] “

“ Atto di compravendita del 11 aprile 1995, repertorio n. 40594/2106 a rogito Notaio Alessandra Alabiso di Vercelli, trascritto a Vercelli il 21 aprile 1995 ai nn. 2886/2291, in forza del quale [REDACTED] per la nuda proprietà, [REDACTED] e [REDACTED] per il diritto di usufrutto, acquistavano i terreni su cui sono sorti gli immobili oggetto della presente relazione, allora identificati al foglio 52, mappale 502 di are 2.20, 509 di are 5.00, 513 di are 1.20 e 530 di are 0.10 da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]. Le parti dichiaravano di conoscere ed accettare la convenzione edilizia del 22 luglio 1993, repertorio n. 33998/1813 a rogito Notaio Alessandra Alabiso di Vercelli, registrata a Vercelli il 27 luglio 1993 al n. 1297/1 e trascritta a Vercelli il 3 agosto 1993 ai nn. 5238/3807.”

“ Atto di donazione dell' 1 giugno 2006, repertorio nn. 83584/18699 a rogito Notaio Luigi Vercellotti di Santhià, trascritto a Vercelli il 13 giugno 2006 ai nn. 6704/4814, in forza del quale [REDACTED] e [REDACTED] donavano [REDACTED] [REDACTED] il diritto di usufrutto sugli immobili in oggetto, allora identificati al mappale 422 subalterni 1 e 2.”

“ Atto di cessione del 21 marzo 2015, repertorio n. 5292/4330 a rogito Notaio Luigi Vercellotti di Alassio, trascritto a Vercelli il 25 marzo 2015 ai nn. 2066/1680, in forza del quale [REDACTED] cedeva ai propri [REDACTED] la proprietà dei beni in oggetto, riservandosi il diritto di abitazione.”

“ Sentenza di inefficacia emessa dal Tribunale di Vercelli in data 17 gennaio 2019 al n. 13, annotata a margine dell'atto di cessione del 21 marzo 2015, repertorio n. 5292/4330 a rogito Notaio Luigi Vercellotti di Alassio, trascritto a Vercelli il 25 marzo 2015 ai nn. 2066/1680, il 25 gennaio 2024 ai nn 675/65.”

“ Sentenza di nullità emessa dal Tribunale di Vercelli in data 6 ottobre 2020 al n. 560, annotata a margine dell'atto di cessione del 21 marzo 2015, repertorio n. 5292/4330 a rogito Notaio Luigi Vercellotti di Alassio trascritto a Vercelli il 25 marzo 2015 ai nn. 2066/1680, il 14 aprile 2021 ai nn. 3199/337.”

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

** **Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione** del 6 ottobre 2015 n. 5282/2015 del Tribunale di Vercelli, trascritta a Vercelli l'8 ottobre 2015 ai nn. 6546/5123 (a carico di [REDACTED] e [REDACTED]) e annotata a margine dell'infra citato atto di cessione il 20 ottobre 2015 ai nn. 6743/772, con cui [REDACTED] citava in giudizio [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] con riferimento all'atto di cessione del 21 marzo 2015, repertorio n. 5292/4330 a rogito Notaio Luigi Vercellotti di Alassio, trascritto a Vercelli il 25 marzo 2015 ai nn. 2066/1680, chiedendo al Tribunale, una volta accertata la simulazione assoluta del predetto atto di cessione, di dichiararlo nullo, inesistente o inefficace.*

- * **Domanda giudiziale di revoca atti soggetti a trascrizione** dell'11 novembre 2015 n. 5948 del Tribunale di Vercelli, trascritto a Vercelli il 2 dicembre 2015 ai nn. 8095/6343, con cui [REDACTED] e [REDACTED] citava in giudizio [REDACTED] e [REDACTED] con riferimento all'atto di cessione del 21 marzo 2015, repertorio n. 5292/4330 a rogito Notaio Luigi Vercellotti di Alassio, trascritto a Vercelli il 25 marzo 2015 ai nn. 2066/1680, chiedendo al Tribunale di dichiarare l'inefficacia del suddetto atto di cessione e in via subordinata, accertato il mancato pagamento del prezzo convenuto nel medesimo, sottoporre ad esecuzione forzata gli immobili in oggetto:
- * **Verbale di pignoramento immobili** emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vercelli in data 3 luglio 2024 al n. 1791, trascritto a Vercelli il 2 agosto 2024 ai nn. 6994/5605 a favore di [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] fino alla concorrenza di euro 69.547,50 oltre interessi.

In risposta al punto 10).

Sulla base dei documenti in possesso ed a seguito di ricerche ed approfondimenti svolti, ai fini della vendita, è opportuno sottolineare quanto in appresso esposto.

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

Il sottoscritto ha preso in considerazione alcuni dati ricavati verbalmente, per quanto gli è stato possibile, desumendo alcuni valori di probabile correlazione ad altre consistenze immobiliari e ha posto particolare attenzione a quanto espresso dalla **Banca dati delle quotazioni immobiliari, sul sito dell'Agenzia delle Entrate relativamente a ville e villini, inclusi i box, visto anche il Listino Immobiliare n. 26, rilevazioni al dicembre 2023 edito dalla C.C.I.A.A. di Vercelli** che non esprime valori relativamente alle case indipendenti nuove o ristrutturate e non considera altresì valori per i box.

Inoltre, è stato considerato il buon stato di conservazione dell'insieme immobiliare.

Il tutto è stato valutato discrezionalmente tenendo conto delle realtà costruttive con la relativa area disponibile e quant'altro in essere.

Gli elementi tecnico - economici considerati sono :

- localizzazione in genere ;
- posizione;
- la zona in cui è ubicata la proprietà (considerando comunque il fatto che Trino è un Comune a rischio alluvione) ;
- epoca d'inizio costruzione (1995), con riferimento alla documentazione agli atti del Comune;
- tipologia edilizia;
- destinazione d'uso;
- area cortilizia e giardino esclusivi ;
- disponibilità di un locale tecnico per l'irrigazione ;

- disponibilità di un rispostiglio da giardino ;
- consistenza relativa alla superficie e alla volumetria ;
- superficie commerciale lorda (diversa da quella urbanistica) ;
- valori attuali di mercato constatati per quanto è stato possibile ;
- stato di conservazione delle consistenze immobiliari e dell'area disponibile ;
- urbanizzazioni e accessi esistenti ;
- destinazione urbanistica , vincoli ambientali e paesaggistici in genere ;
- consistenze immobiliari realizzate a seguito dell'attuazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo ;
- oltre ad alcuni parametri peculiari quali:
 - * caratteristiche costruttive,
 - * grado di finitura e manutenzione,
 - * razionalità degli ambienti,
 - * autorimessa compresa nell'edificato principale con accesso pedonale diretto all'interno dell'abitazione,
 - * impianti esistenti ,
 - * allacciamento alle urbanizzazioni,
 - * attuazione di alcune sistemazioni e manutenzioni in genere con particolare riferimento a ridotte parti degli intonaci, alla verifica di alcune infiltrazioni nell'ambito del tetto compresi i canali di gronda e i pluviali,
 - * necessità di adeguamenti vari con l'approntamento della Pratica S.C.I.A. IN SANATORIA per regolarizzare le consistenze immobiliari in base alle occorrenze ,
 - * aggiornamenti di ordine catastale conseguenti al suddetto Titolo Edilizio Abilitativo ,
 - * predisposizione della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24 del D.P.R. 6.06.2001, N. 380 e s.m.i.), per quanto indispensabile in relazione alle opere oggetto della suddetta SCIA unitamente alle destinazioni d'uso da attribuire con particolare riferimento al piano primo – sottotetto ,
 - * quant'altro indispensabile per rendere lo stato legittimo delle consistenze immobiliari di cui trattasi, ribadendo, specificatamente per ciò che attiene al piano primo – sottotetto.

Nel caso specifico si è tenuto anche conto dell'ubicazione, della viabilità, comprese le aree di sosta, delle dimensioni e di tutte quelle circostanze che possono influire sulla determinazione del “più probabile valore di mercato”, ed anche di tutte le situazioni e condizioni esposte nella presente Relazione, unitamente a quelle di natura fiscale. Inoltre, ha tenuto conto dell'effetto stagnazione del mercato immobiliare ancora manifesto e dei maggiori costi per eventuali finanziamenti bancari, unitamente ad un certo abbattimento del valore in considerazione dell'anno di costruzione delle consistenze immobiliari eseguite. Dopo aver analizzato le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima e dopo aver tenuto conto di tutti i parametri sopra richiamati, unitamente all'andamento delle compravendite, **il sottoscritto ha determinato, a suo giudizio, un “valore unitario” di**

stima, al metro quadrato, di :

€. 780,00 da moltiplicare per la superficie commerciale totale della proprietà immobiliare,
abitazione - Foglio 52, Particella 502, Sub. 1,

€. 310,00 da moltiplicare per la superficie commerciale totale della proprietà immobiliare,
autorimessa - Foglio 52, Particella 502, Sub. 2,

applicando "coefficienti correttivi" ad alcune superfici, il tutto così come in appresso
esposto.

Superficie Lorda - Commerciale.

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

ABITAZIONE - Foglio 52 Particella 502 - sub. 1.

PIANO TERRENO

* <u>Abitazione</u> mq. 152,00 x 1,00 (coeff. corr. non appl.) =	mq.	152,00
* <u>Cantina</u> mq. 13,00 x 0,50 (coeff. corr. appl.) =	mq.	6,50
* <u>Locale caldaia</u> mq. 9,00 x 0,50 (coeff. corr. appl.) =	mq.	4,50
* <u>Portico</u> mq. 11,00 x 0,25 (coeff. corr. appl.) =	mq.	2,75
* <u>Ripostiglio da giardino</u> mq. 3,60 x 0,20 (coeff. corr. appl.) =	mq.	0,72
* <u>Ingresso, area verde, cortile,</u> <u>ingresso passo carraio, rampa e marciapiede</u> mq. (24,00 + 311,00 + 126,40 + 28,25 + 68, 25) = mq. 557,90 superficie coperta unità immobiliare mq. 219,00 calcolo : mq. (557,90 - 219,00) = mq. 338,90 mq. 219,00 x 0,10 (coeff. corr. appl.) = mq. 21,90 mq. 338,90 x 0,02 (coeff. corr. appl.) = mq. 6,78 mq. (21,90 + 6,78) =	mq.	28,68

PIANO PRIMO

* <u>Locali e bagno</u> mq. 110,00 x 0,50 (coeff. corr. appl.) =	mq.	55,00
* <u>Terrazzo</u> mq. 9,80 x 0,30 (coeff. corr. appl.) =	mq.	2,94
Superficie totale commerciale calcolata	mq.	253,09

Sono ESCLUSI DAI CONTEGGI i locali sottotetto non utilizzabili/fruibili ai fini residenziali al
piano primo, l'area viabile e il locale tecnico nel cortile.

AUTORIMESSA - Foglio 52 Particella 502 - sub. 2.

* Autorimessa mq. 34,00 x 1,00 (coeff. corr. non appl.) =	mq.	34,00
Superficie totale commerciale calcolata	mq.	34,00

Calcolo del VALORE INTRINSECO delle consistenze immobiliari in argomento.

ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO - Foglio 52 Particella 502 - sub. 1.

* Superficie totale commerciale : mq. 253,09

mq. 253,09 x €. 780,00 = € 197.410,20

VALORE ARROTONDATO ad..... € 197.400,00

AUTORIMESSA - Foglio 52 Particella 502 - sub. 2.

* Superficie totale commerciale : mq. 34,00

mq. 34,00 x €. 310,00 = € 10.540,00

VALORE ARROTONDATO ad..... € 10.500,00

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

1) - ABITAZIONE - Foglio 52 Particella 502 - sub. 1.

“A CORPO”, di €. 197.400,00 (diconsi euro centonovantasettemilaquattrocento virgola zero zero)

2) - AUTORIMESSA - Foglio 52 Particella 502 - sub. 2.

“A CORPO”, di €. 10.500,00 (diconsi euro diecimilacinquecento virgola zero zero)

VALORE GLOBALE delle consistenze immobiliari in argomento :

€. 207.900,00 (€. 197.400,00 + €. 10.500,00) - (diconsi euro duecentosettemilanovecento virgola zero zero).

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

ELENCO DELLE SPESE CONSIDERATE.

A) - Pratica tecnico – professionale S.C.I.A. sanatoria :	€.	2.800,00
B) - Diritti Comunali di segreteria – S.C.I.A. sanatoria :	€.	120,00
C) - Sanzione Comunale lavori S.C.I.A. sanatoria e connesse	€.	1.100,00
D) - Realizzazione di opere relative alla prevenzione incendi riguardanti l'autorimessa e il locale caldaia, incluse le porte REI	€.	3.500,00
E) - Verifica impianti e conseguenti valutazioni	€.	1.000,00
F) - Opere di manutenzione al tetto	€.	15.000,00
G) - Pratiche catastali	€.	1.700,00
H) - Costi e opere per la sicurezza riguardante i lavori, compresa pratica tecnica – in base alle occorrenze	€.	3.100,00

l) - Pratica tecnico – professionale riguardante la Segnalazione

Certificata di Agibilità con la necessaria documentazione €. 1.900,00

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

SOMMA L' IMPORTO PRESUNTO STIMATO €. 30.220,00

VALORE CONSISTENZE IMMOBILIARI CON DEDUZIONE DELLE SPESE sopra indicate.
€. (207.900,00 – 30.220,00) = € 177.680,00

VALORE DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI IN ARGOMENTO :

€. 177.680,00 (diconsi euro centosettantasettemilaseicentoottanta virgola zero zero).

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

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

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

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

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

In risposta al punto 11).

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

Pertanto, l'abitazione , l'autorimessa, il cortile e l'area libera esclusivi costituiscono un insieme da ritenersi unico e, a parere del sottoscritto, non divisibile.

In risposta al punto 12).

Le consistenze immobiliari oggetto di esecuzione alla data del sopralluogo, avvenuto il 30.10.2024 alla presenza del Custode, risultavano abitate dal [REDACTED]

Non è stato reperito alcun Contratto di affitto o locazione.

Gli immobili, per quanto è stato possibile accertare, non sono gravati da censo, livello o Uso Civico.

Non sono in essere vincoli storico-artistici. Dal Piano Regolatore Generale Comunale - Variante Parziale 4 del Comune di Trino risulta il seguente vincolo urbanistico : "SUE Approvati – Aree sottoposte a Strumento Urbanistico Esecutivo approvato" normato dall'Art. 51 delle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.

In risposta al punto 13).

Dalle ricerche effettuate non sono emerse procedure espropriative per pubblica utilità sui beni pignorati.

In risposta al punto 14).

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

In risposta al punto 15).

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

In risposta al punto 16).

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

In risposta al punto 17).

I beni pignorati non sono riconducibili ad “immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata”.

* * * * *

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

* * * * *

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

- * **Allegato “1”** - DOCUMENTAZIONE CATASTALE – DOCUMENTI ALLA DATA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO.
- * **Allegato “2”** - ESTRATTO PLANIMETRICO CATASTALE.
DOCUMENTAZIONE P.R.G.C..
RILIEVO DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI.
STRALCI ELABORATO ALLEGATO AL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO
E SCHEDE CATASTALI CON LE DIFFORMITA' RISCOstrate.
- * **Allegato “3”** - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

- * **Allegato “4”** - DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE IMMOBILIARI FINALIZZATA ALLA PUBBLICAZIONE DEL BANDO DI VENDITA IMMOBILIARE.
- * **Allegato “5”** - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO REDATTA IN CONFORMITÀ ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI.
- * **Allegato “6”** - CHEK LIST PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 II CO. C.P.C.
- * **Allegato “7”** - IDENTIFICATIVI CATASTALI.
- * **Allegato “8”** - DOCUMENTAZIONE RILASCIATA DAL COMUNE DI TRINO, UFFICIO TECNICO E UFFICIO ANAGRAFE.
VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL CUSTODE.
- * **Allegato “9”** - OSSERVAZIONI.

Le copie degli allegati accompagnano la stessa Relazione.

* * * * *

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

Vercelli, lì 09.01.2025.

IL C.T.U.

BIANCO dott. GIOVANNI

- architetto -

