
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE CIVILE

Perizia del C.T.U. Geom. Fumagalli Riccardo, nel **procedimento civile n.627/2024 R.G.** (giudizio di divisione endoesecutivo nell'E.I. 141/2023 R.G.E.)

Attore principale:

[REDACTED]

Convenuto principale:

[REDACTED]

Convenuto secondario:

[REDACTED]



INCARICO

Con verbale di udienza dell'8 ottobre 2024, il G.I. Dott.ssa Annalisa Fanini, nominava lo scrivente Geom. Fumagalli Riccardo, libero professionista con studio in Vercelli, iscritto all'albo dei consulenti del Tribunale di Vercelli, con il n.198, in qualità di C.T.U. nel presente giudizio di divisione endo-esecutivo (E.I. 141/2021RGE).

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Borgo San Martino (AL) - Via Giuseppe Pampuro 6, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo San Martino (AL) - Via Giuseppe Pampuro 6, piano T

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Borgo San Martino (AL) - Via Giuseppe Pampuro 6, piano T-1°
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo San Martino (AL) - Via Giuseppe Pampuro 6, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T-1°

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa e locali accessori nell'area cortilizia retrostante, il tutto facente parte di un unico lotto, (altra u.i. è parte della medesima procedura esecutiva), ubicato nel centro del Comune di Borgo San Martino, al civico n°6 di Via Giuseppe Pampuro dalla quale avviene l'accesso pedonale; altro accesso carraio è ubicato al civico n.11 del vicolo retrostante che si stacca, in direzione est, dalla via Carlo Alberto.

I centri principali sono tutti raggiungibili mediante strade ordinarie di normale percorribilità: Casale M.to dista circa 9km, Alessandria 25km mentre Vercelli 33km. Il casello autostradale più prossimo (Casale-sud sulla A26) dista circa 5km.

Tra i servizi primari disponibili in loco troviamo la farmacia (proprio a fianco dell'immobile), gli uffici comunali nella piazza frontistante, la scuola primaria, lo sportello bancario, l'ufficio postale, la stazione ferroviaria ed alcune attività ricettive minori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T

Trattasi di unità immobiliare destinata a rimessa facente parte di un unico lotto, (altra u.i. della quale rappresenta il completamento è parte della medesima procedura esecutiva), ubicata nel centro del Comune di Borgo San Martino, al civico n°6 di Via Giuseppe Pampuro dalla quale avviene l'accesso pedonale mentre altro accesso carraio funzionale alla destinazione d'uso prevista è ubicato al civico n.11 del vicolo retrostante che si stacca, in direzione est, dalla via Carlo Alberto.

I centri principali sono tutti raggiungibili mediante strade ordinarie di normale percorribilità: Casale M.to dista circa 9km, Alessandria 25km mentre Vercelli 33km. Il casello autostradale più prossimo (Casale-sud sulla A26)



dista circa 5km.

Tra i servizi primari disponibili in loco troviamo la farmacia (proprio a fianco dell'immobile), gli uffici comunali nella piazza frontistante, la scuola primaria, lo sportello bancario, l'ufficio postale, la stazione ferroviaria ed alcune attività ricettive minori.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T-1°

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dott. [REDACTED], notaio in Venezia, recante data 16.11.2023.

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (successione trascritta il 18.08.1999 - decesso del 04.02.1999), e relativa accettazione tacita di eredità trascritta il 23.01.2008.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 04.12.2024 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari ai fini dell'individuazione in loco (*vedi allegati); sono stati inoltre acquisiti -04.12.2024- gli elenchi sintetici formalità in capo all'esecutato (*vedi allegato).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T

Quanto alla documentazione ex art.567 c.p.c. allegata al fascicolo informatizzato in atti, il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dott. [REDACTED], notaio in Venezia, recante data 16.11.2023.

La certificazione notarile sostitutiva versata in atti risale ad un atto di provenienza (successione trascritta il 18.08.1999 - decesso del 04.02.1999), e relativa accettazione tacita di eredità trascritta il 23.01.2008.

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire presso Agenzia delle Entrate, ufficio provinciale del Territorio di Alessandria, le visure catastali storiche aggiornate al 04.12.2024 relative ai beni pignorati, l'estratto dalla mappa c.t. e la planimetria delle unità immobiliari ai fini dell'individuazione in loco (*vedi allegati); sono stati inoltre acquisiti -04.12.2024- gli elenchi sintetici formalità in capo all'esecutato (*vedi allegato).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T-1°

L'immobile appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [REDACTED]

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 04.12.2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T



L'immobile appartiene ai seguenti esecutati:

- [redacted] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [redacted]
- [redacted] (Proprietà 1/2)
Codice fiscale: [redacted]

Dati rilevati dalla documentazione in atti, certificazione notarile e visura catastale storica aggiornata al 04.12.2024.

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T-1°

Coerenze da nord in corpo unico con riferimento all'intero lotto rispetto alla mappa c.t.: particelle n.966, 122, via Giuseppe Pampuro, particelle n.748 - 675.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T

Coerenze da nord in corpo unico con riferimento all'intero lotto rispetto alla mappa c.t.: particelle n.966, 122, via Giuseppe Pampuro, particelle n.748 - 675.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T-1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	214,00 mq	274,00 mq	1	274,00 mq	0,00 m	T - 1°
Balconi	17,20 mq	17,20 mq	0,25	4,30 mq	0,00 m	T - 1°
Ripostigli e androne	117,00 mq	144,00 mq	0,33	47,52 mq	0,00 m	T
Cassero	84,20 mq	92,00 mq	0,25	23,00 mq	0,00 m	1°
Totale superficie convenzionale:				348,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				348,82 mq		



Dati derivanti dalle visure catastali storiche richieste in aggiornamento al 04.12.2024 allegate alla presente relazione.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T-1°

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	676	5		A2	1	11,5	324 mq	920,58 €	T - 1°	

Corrispondenza catastale

La planimetrie catastali fornite dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risultano derivare dalla resterizzazione di planimetrie redatte in data 01.02.1988.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, (considerata anche l'impossibilità di rilievo per alcuni locali causa presenza di molti beni -*vedi verbale sopralluogo di esecuzione), e quanto graficamente rilevabile risultano le seguenti difformità:

- il setto divisorio (p.t.) tra la sala da pranzo ed il ripostiglio (fronte strada) risulta collocato in posizione differente (circa mt 1.00 di scostamento);
- il locale planimetricamente destinato a cucina risulta essere stato frazionato al fine di creare ulteriore vano centrale termica;
- ulteriori difformità minori.

Fatte salve e preordinate le regolarizzazioni edilizie/urbanistiche del caso nonchè i rilievi puntuali di dettaglio, la regolarizzazione delle citate difformità dovrà prevedere l'allestimento di idonea pratica di variazione catastale con redazione delle planimetrie aggiornate, classamento e modulistica prevista dal normativa vigente, il cui costo professionale può essere cautelativamente quantificato in circa Euro 2.000,00 oltre accessori di legge e diritti da versare ad Agenzia delle Entrate per l'approvazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	676	6		C6	1	46	51 mq	111,66 €	T	



Corrispondenza catastale

La planimetria catastale fornita dall'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale del Territorio di Alessandria risulta derivare dalla reterizzazione di planimetria redatta in data 01.02.1988.

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi, (considerata anche l'impossibilità di rilievo per alcuni locali causa presenza di molti beni -*vedi verbale sopralluogo di esecuzione), e quanto graficamente rilevabile non risultano difformità sostanziali o tali da incidere sul diverso classamento catastale.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T-1°

Si precisa che la conformazione edilizia dell'immobile (abitazione di tipo unifamiliare), la destinazione dei vani e loro suddivisione, non consente la comoda divisibilità secondo le rispettive quote di comproprietà, poichè il frazionamento recherebbe pregiudizio all'insieme richiedendo ingenti opere antieconomiche in relazione al contesto.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T-1°

L'unità immobiliare in oggetto appare edificata nei primi decenni del secolo scorso e presenta lo stato conservativo caratteristico di siffatta tipologia edilizia (non traspaiono interventi manutentivi significativi, rilevanti e recenti), nonchè finiture e impianti coevi al periodo indicato.

Ancorchè le condizioni siano sufficienti ai fini abitativi, (immobile ove l'esecutato è residente), le caratteristiche architettoniche d'insieme presentano peculiarità di (quantomeno potenziale) gradevole aspetto.

Secondo opinione dello scrivente, l'attualizzazione del contesto secondo gli standard minimi attuali, pur nel rispetto della conservazione, richiederebbe interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione generalizzati, prevedendo una riorganizzazione della distribuzione interna degli spazi, la sostituzione di tutti i serramenti perimetrali esterni, il recupero di quelli interni, l'integrazione/aggiornamento dei servizi, l'aggiornamento degli impianti (idro-termo-sanitario, gas, elettrico ecc) secondo criteri di contenimento ed ottimizzazione energetica e di messa a norma, il ripristino dei prospetti esterni malandati, nonchè interventi sull'area cortilizia e sui locali/porzioni accessorie retrostanti ove si trova l'area cortilizia/giardino non governato e caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea a tratti infestante.

Si richiama in proposito la documentazione fotografica allegata alla perizia di esecuzione, esaustiva per una immediata comprensione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T

L'unità immobiliare in oggetto, sulla base della tipologia costruttiva, appare edificata successivamente al fabbricato abitativo padronale e presenta normali condizioni di conservazione se contestualizzate alla destinazione d'uso prevista. Si richiama in proposito la documentazione fotografica allegata alla perizia di esecuzione, esaustiva per una immediata comprensione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T-1°

Dalla certificazione notarile e dall'esame della documentazione catastale reperita, non risultano parti comuni



con entità e/o soggetti terzi rispetto alla titolarità delle unità immobiliari in esecuzione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T

Dalla certificazione notarile e dall'esame della documentazione catastale reperita, non risultano parti comuni con entità e/o soggetti terzi rispetto alla titolarità delle unità immobiliari in esecuzione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T-1°

Nulla risulta in merito nella certificazione notarile sostitutiva, così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T

Nulla risulta in merito nella certificazione notarile sostitutiva, così come riportata sulla relativa documentazione versata in atti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T-1°

L'unità immobiliare sviluppa due piani fuori terra ed è così composta.

- al piano terreno: ampio vano scala centrale in ingresso, soggiorno, ripostiglio, sala da pranzo, cucina e centrale termica;
- al piano primo: pianerottolo di sbarco, quattro camere, balcone lato corte e due piccoli balconi fronte strada, bagno padronale e bagno di servizio;
- nell'area cortilizia lato interno corte: al piano terreno troviamo tre ripostigli, (dei quali uno dotato di serranda metallica per accesso carrabile direttamente nel vicolo), e androne carraio con accesso dal vicolo medesimo; al piano primo, ampio cassero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T

L'unità immobiliare destinata ad autorimessa, si sviluppa interamente al piano terreno e rappresenta la prosecuzione di altra porzione immobiliare (altra u.i.) alla quale è collegata internamente con soluzione di continuità. L'accesso veicolare avviene dal vicolo retrostante (ove si trova l'androne) e quindi dal portone in metallo/vetro a due battenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T-1°

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il sopralluogo, coordinato dal Custode nominato nell'ambito dell'esecuzione, è avvenuto alla presenza dei comproprietari. Come dichiarato in tale circostanza, il compendio risultava occupato dal sig. [REDACTED] [REDACTED] ivi residente con la propria famiglia, ma temporaneamente trasferitasi altrove in ragione di alcuni



interventi atti ad emendare infiltrazioni in cucina.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Il sopralluogo, coordinato dal Custode nominato nell'ambito dell'esecuzione, è avvenuto alla presenza dei comproprietari. Come dichiarato in tale circostanza, il compendio risultava occupato dal sig. [REDACTED], ma temporaneamente trasferitasi altrove in ragione di alcuni interventi atti ad emendare infiltrazioni nell'abitazione -bene 1-.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T-1°

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/1999	##[REDACTED]## proprietario per la quota di 1/2 e ##[REDACTED]## proprietario per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale M.to	28/08/1999	4646	3408
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2008	##[REDACTED]## proprietario per la				
		Accettazione tacita di eredità			



quota di 1/2 e ##[REDACTED]## proprietario per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria RR.II. Casale M.to	23/01/2008	458	333
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dati rilevati dalla certificazione notarile, documentazione versata in atti e visure storiche catastali.

Dall'elenco formalità richiesto il 04.12.2024 non risultano trascrizioni/iscrizioni successive al verbale di pignoramento immobili di cui alla presente procedura, fatta eccezione per la successiva trascrizione della domanda di divisione giudiziale endoesecutiva a favore/contro i comproprietari (trascrizione 28.5.2024 ai nn. 2267/2257)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/02/1999	##[REDACTED]## proprietario per la quota di 1/2 e ##[REDACTED]## proprietario per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Denuncia di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale M.to	28/08/1999	4646	3408
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 17/01/2008	##[REDACTED]## proprietario per la quota di 1/2 e ##[REDACTED]## proprietario per la quota di 1/2 Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	Accettazione tacita di eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR.II. Casale M.to	23/01/2008	458	333
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dati rilevati dalla certificazione notarile, documentazione versata in atti e visure storiche catastali.
Dall'elenco formalità richiesto il 04.03.2024 non risultano trascrizioni/iscrizioni successive al verbale di pignoramento immobili di cui alla presente procedura, fatta eccezione per la successiva trascrizione della domanda di divisione giudiziale endoesecutiva a favore/contro i comproprietari (trascrizione 28.5.2024 ai nn. 2267/2257)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T-1°

Dalla certificazione notarile sostitutiva del 16.11.2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale M.toq il 12/04/2023
Reg. gen. 1995 - Reg. part. 141
Importo: € 80.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Casale M.to il 24/10/2023
Reg. gen. 5304 - Reg. part. 4378
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva in atti.
Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo all'esecutato) effettuata il 04.12.2024 non risultano formalita' successive trascritte/iscritte, ad eccezione del giudizio di divisione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T

Dalla certificazione notarile sostitutiva del 16.11.2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Casale M.toq il 12/04/2023
Reg. gen. 1995 - Reg. part. 141
Importo: € 80.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento**
Trascritto a Casale M.to il 24/10/2023
Reg. gen. 5304 - Reg. part. 4378
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]



Formalita' pregiudizievoli risultanti dalla Certificazione notarile sostitutiva in atti.

Dall'ispezione di aggiornamento (elenco sintetico formalità in capo all'esecutato) effettuata il 04.12.2024 non risultano formalita' successive trascritte/iscritte, ad eccezione del giudizio di divisione.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T-1°

Dalla consultazione informatizzata del sito istituzionale del Comune, risultano presenti alcune tavole di p.r.g. intercomunale dell' "unione dei comuni terre di Po e colline del Monferrato".

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta inserita tra le "aree edificate e libere di tipo A" normate dagli artt. richiamati sulla tavola n°4a, (che si allega) unitamente a stralcio delle norme, rimandando comunque al testo integrale delle n.t.a. per una puntuale interpretazione anche in previsione di eventuali interventi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T

Dalla consultazione informatizzata del sito istituzionale del Comune, risultano presenti alcune tavole di p.r.g. intercomunale dell' "unione dei comuni terre di Po e colline del Monferrato".

L'unità immobiliare di cui trattasi risulta inserita tra le "aree edificate e libere di tipo A" normate dagli artt. richiamati sulla tavola n°4a, (che si allega) unitamente a stralcio delle norme, rimandando comunque al testo integrale delle n.t.a. per una puntuale interpretazione anche in previsione di eventuali interventi.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T-1°

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -2 gennaio-all'ufficio tecnico del comune di Borgo San Martino; in assenza di riscontro, veniva inviato sollecito pec -17 gennaio-.

La richiesta veniva riscontrata dall'ufficio medesimo che, previ contatti e accordi telefonici comunicava di avere individuato alcune pratiche disponibili per il ritiro in copia.

Sulla base delle copie/atti forniti dall'ufficio tecnico comunale risultano le seguenti pratiche edilizie:

- autorizzazione edilizia n°20/79 del 10.05.1979, rilasciata in capo a [REDACTED] per "rifacimento orditura sottotetto di un porticato da realizzare in cemento - rifacimento e sostituzione di n.2 pavimenti"

- concessione per trasformazione urbanistica ed edilizia n°7/79 del 13.03.1979, rilasciata in capo a [REDACTED] per "esecuzione impianto igienico sanitario".

Di norma la verifica di conformità edilizia avviene raffrontando il titolo abilitativo che ha previsto/legittimato la costruzione e quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'immobile, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, il tutto rispetto allo stato dei luoghi: tra le pratiche edilizie esibite, l'ufficio tecnico NON ha rinvenuto la pratica di costruzione del fabbricato ai fini del raffronto autorizzato/eseguito (che quindi non è possibile); nemmeno la pratica edilizia che ha assentito la realizzazione del servizio igienico fornisce un inquadramento planimetrico completo a tal fine.

Secondo opinione dello scrivente, in assenza di dati ed informazioni certe/probanti, il fabbricato può essere ragionevolmente ascrivibile al periodo corrente nei primi decenni del secolo scorso, quindi in data anteriore al 1/9/1967.



Utilizzando come unica base di partenza disponibile la planimetria c.f. attualmente in atti, risultano le difformità sostanzialmente indicate ai precedenti capitoli, ovverosia:

- il setto divisorio (p.t.) tra la sala da pranzo ed il ripostiglio (fronte strada) risulta collocato in posizione differente (circa mt 1.00 di scostamento);
- il locale planimetricamente destinato a cucina risulta essere stato frazionato al fine di creare il vano centrale termica;
- ulteriori difformità minori.

Eseguite, preordinate e fatte salve le verifiche di compatibilità presso il comune, il costo professionale per l'allestimento della pratica di sanatoria può essere quantificato in circa Euro 5.000,00 oltre accessori di Legge ed oltre diritti da versare al comune di Borgo San Martino da quantificarsi a cura dell'ufficio ricevente all'atto della presentazione.

Quanto alla procedura che ci occupa, l'art. 46 DRP 380/01 e smi prevede testualmente che "...l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria".

* * * * *

Per quanto riguarda invece l'attestato di prestazione energetica (APE) si evidenzia che la Regione Piemonte preposta al ricevimento della relativa documentazione, con comunicazione del 24 novembre 2014 prot. 26080/DB10.11, (*vedi allegato) ha ritenuto che l'obbligo è limitato ai trasferimenti derivanti da atti di natura negoziale, pertanto l'obbligo di dotare l'immobile di certificazione energetica, (quale era la denominazione in essere), sempre secondo il medesimo documento, non è estensibile alle procedure concorsuali ed esecutive.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T
La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Al fine di verificare l'esistenza di titoli autorizzativi per attività edilizia relativi agli immobili in esecuzione e rilasciati fino ad oggi, lo scrivente si attivava inviando formale richiesta a mezzo pec -2 gennaio-all'ufficio tecnico del comune di Borgo San Martino; in assenza di riscontro, veniva inviato sollecito pec -17 gennaio-. La richiesta veniva riscontrata dall'ufficio medesimo che, previ contatti e accordi telefonici comunicava di avere individuato alcune pratiche disponibili per il ritiro in copia.

Dette pratiche non contemplano l'edificazione della porzione immobiliare di cui la rimessa è parte.

Di norma la verifica di conformità edilizia avviene raffrontando il titolo abilitativo che ha previsto/legittimato la costruzione e quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'immobile, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, il tutto rispetto allo stato dei luoghi: tra le pratiche edilizie esibite, come dato, l'ufficio tecnico NON ha rinvenuto la pratica di costruzione del fabbricato ai fini del raffronto autorizzato/eseguito (che quindi non è possibile); nemmeno la pratica edilizia che ha assentito la realizzazione del servizio igienico fornisce un inquadramento planimetrico completo a tal fine.

Utilizzando come unica base di partenza disponibile la planimetria c.f. attualmente in atti, per quanto possibile verificare, non appaiono difformità sostanziali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T-1°

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A BORGO SAN MARTINO (AL) - VIA GIUSEPPE PAMPURO 6, PIANO T

L'unità immobiliare non risulta inserita in contesto a regime condominiale.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finiture, consistenza, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Borgo San Martino (AL) - Via Giuseppe Pampuro 6, piano T-1°

Trattasi di unità immobiliare a destinazione abitativa e locali accessori nell'area cortilizia retrostante, il tutto facente parte di un unico lotto, (altra u.i. è parte della medesima procedura esecutiva), ubicato nel centro del Comune di Borgo San Martino, al civico n°6 di Via Giuseppe Pampuro dalla quale avviene l'accesso pedonale; altro accesso carraio è ubicato al civico n.11 del vicolo retrostante che si stacca, in direzione est, dalla via Carlo Alberto. I centri principali sono tutti raggiungibili mediante strade ordinarie di normale percorribilità: Casale M.to dista circa 9km, Alessandria 25km mentre Vercelli 33km. Il casello autostradale più prossimo (Casale-sud sulla A26) dista circa 5km. Tra i servizi primari disponibili in loco troviamo la farmacia (proprio a fianco dell'immobile), gli uffici comunali nella piazza frontistante, la scuola primaria, lo sportello bancario, l'ufficio postale, la stazione ferroviaria ed alcune attività ricettive minori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 676, Sub. 5, Categoria A2

Immobile per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 174.410,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione della tipologia costruttiva ed epoca di realizzazione, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo comparativo/diretto. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio per il Tribunale che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche ai listini più accreditati ed alla banca dati Omi, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche degli immobili, (stato di conservazione mediocre, finiture coeve, consistenza, ubicazione, destinazione, impianti da aggiornare, aree esterne da mantenere ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale/edilizia da regolarizzare, situazione del mercato generale e locale piuttosto depressa ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima e le modalità per ottenerle, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale dell'abitazione computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie cf, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 500,00 da intendersi comprensiva di aree, accessori e sedimi come risultanti agli atti tecnici. La valutazione tiene già in considerazione i costi professionali ipotizzati per le regolarizzazioni e sanatorie così come indicate ai capitoli precedenti.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Borgo San Martino (AL) - Via Giuseppe Pampuro 6, piano T

Trattasi di unità immobiliare destinata a rimessa facente parte di un unico lotto, (altra u.i. della quale



rappresenta il completamento è parte della medesima procedura esecutiva), ubicata nel centro del Comune di Borgo San Martino, al civico n°6 di Via Giuseppe Pampuro dalla quale avviene l'accesso pedonale mentre altro accesso carraio funzionale alla destinazione d'uso prevista è ubicato al civico n.11 del vicolo retrostante che si stacca, in direzione est, dalla via Carlo Alberto. I centri principali sono tutti raggiungibili mediante strade ordinarie di normale percorribilità: Casale M.to dista circa 9km, Alessandria 25km mentre Vercelli 33km. Il casello autostradale più prossimo (Casale-sud sulla A26) dista circa 5km. Tra i servizi primari disponibili in loco troviamo la farmacia (proprio a fianco dell'immobile), gli uffici comunali nella piazza frontistante, la scuola primaria, lo sportello bancario, l'ufficio postale, la stazione ferroviaria ed alcune attività ricettive minori.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 676, Sub. 6, Categoria C6

Immobile per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 9.660,00

In considerazione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione, lo scrivente ritiene possibile definire una valutazione di mercato corrente secondo il metodo comparativo/diretto. A tal fine sono state effettuate ricerche sul mercato locale, sia per conoscenza diretta nell'ambito dell'attività di consulenza tecnica d'ufficio per il Tribunale che in quella professionale, sia incrociando le informazioni note e/o reperite, con i valori riferibili anche ai listini più accreditati ed alla banca dati Omi, che trovano sostanziale conferma ai fini della valutazione con metodo sopra indicato.

In conseguenza di quanto sopra, tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche intrinseche dell'immobile, (stato di conservazione, consistenza, ubicazione, destinazione ecc.), i fattori estrinseci che concorrono alla definizione della stima, (situazione catastale, situazione edilizia incerta, situazione del mercato generale e locale ecc.), gli elementi comparativi ai quali è possibile fare riferimento opportunamente ponderati ed adattati al caso in esame, ed infine il tipo di procedura che richiede la stima e le modalità per ottenerle, lo scrivente ritiene possibile attribuire un valore che, in relazione alla superficie convenzionale computata quindi al lordo delle murature ed applicando i coefficienti di differenziazione alle superfici rilevabili graficamente dalle planimetrie cf, sia possibile attribuire il valore di Euro/mq 200,00 da intendersi comprensiva di aree, accessori e sedimi come risultanti agli atti tecnici.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Borgo San Martino (AL) - Via Giuseppe Pampuro 6, piano T-1°	348,82 mq	500,00 €/mq	€ 174.410,00	100,00%	€ 174.410,00
Bene N° 2 - Garage Borgo San Martino (AL) - Via Giuseppe Pampuro 6, piano T	48,30 mq	200,00 €/mq	€ 9.660,00	100,00%	€ 9.660,00
Valore di stima:					€ 184.070,00

Valore di stima: € 184.070,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto c.t.u. deposita la relazione integrativa di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Vercelli, li 04.12.2024

Il C.t.u.
Geom. Fumagalli Riccardo
(firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - DOCUMENTAZIONE CATASTALE AGGIORNATA AL 04.12.2024
- ✓ N° 2 - ELENCO SINTETICO FORMALITA' AGGIORNATO AL 04.12.2024
- ✓ Si richiamano inoltre gli allegati alla perizia di esecuzione

