

**- GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI -**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **RELAZIONE PERITALE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE 308 – 2017**  
**TRIBUNALE DI VERCELLI**

**BANCA SELLA S.P.A.**

**CONTRO**

**XXX – YYY**

**UBICAZIONE**

**BURONZO – CASCINA BELVEDERE N. 1**

**DATA**

**27 MAGGIO 2018**

**TECNICO REDATTORE**

**GEOMETRA ANDREA DE PICCOLI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## ***Premessa***

Il sottoscritto **Geometra Andrea De Piccoli**, nato a Casale Monferrato il 13-2-1973, c.f. DPCNDR73B13B885D con studio in Casale Monferrato, Via Corte d'Appello n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Casale Monferrato e Circondario al n. 605 con verbale di giuramento del 6-3-2018 davanti al Cancelliere dott. Calogero Anselmo viene nominato come E.d.G. nell'esecuzione 308/2017 del Tribunale di Vercelli, il quale presta giuramento di rito e riceve l'incarico di rispondere ai quesiti riportati in seguito e all'Allegato A.

Il sottoscritto ha provveduto:

- ad un primo tentativo di sopralluogo in data 24-4-2018, tentativo infruttuoso in quanto non erano presenti gli esecutati; l'E.d.G. infatti riceveva dal legale della sig.ra YYY, Avv. Barbara Veronese, in data 23 aprile 2018, ore 18:13 richiesta di rinvio di sopralluogo con promessa di costituzione (Allegato B), regolarmente avvenuta il 30-4-2018; l'E.D.G. comunque accettava il rinvio con fissazione immediata al 2-5-2018;
- ha visionato l'immobile in data 2-5-2018 e successivamente il 7-5-2018 in quanto non completate le operazioni peritali;
- effettuato i sopralluoghi presso i competenti uffici,

per cui in riferimento all'udienza del 26-6-2018, può redigere la presente relazione.

I Verbali di sopralluogo sono uniti alla presente sempre all'Allegato B comprensivi di:

- Memoria del 2-5-2018 dell'esecutata YYY e della di lei legale Avv. Veronese compresi gli allegati n. 1, n. 2, n. 3 e n. 4;
- Allegati uniti al verbale del 7-5-2018.

## ***Risposta ai quesiti***

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



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

In merito alla situazione ipotecaria si evince la presenza delle seguenti note (Allegato C), nell'unico predisposto:

- Nota del 18-12-1986, reg. gen. 8198, reg. part. 6386 – Pubblicazione di Denuncia di Successione per Legge in morte di omissis, registrata presso l'Ufficio del Registro di Cossato il 26-3-1986, n. 37, vol. 537; si precisa che gli immobili oggetto delle presente all'epoca dell'atto citato erano identificati al Comune di Buronzo, foglio 3, mappali 43 e mappale 44 parte, entrambi esclusivamente censiti al Catasto Terreni;
- Nota del 6-7-2011, reg. gen. 5906, reg. part. 4332 – Atto pubblico Notaio Lucio Longo in Vercelli del 22-6-2011, Rep. 33494/9528; atto di acquisto degli immobili in oggetto da parte degli esecutati; si allega copia del rogito; si precisa qui invece che gli immobili oggetto della presente risultano censiti al Comune di Buronzo, foglio 3, mappale 144, subb. 1, 2 e 3;
- Nota del 6-7-2011, reg. gen. 5907, reg. part. 856 – Ipoteca volontaria, totale euro 336.000,00 Notaio Lucio Longo in Vercelli del 22-6-2011, Rep. 33495/9529;
- Nota del 14-9-2015, reg. gen. 5925, reg. part. 613 – Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo, totale euro 200.000,00 Tribunale di Biella del 7-8-2015, Rep. 822/1;
- Nota del 3-1-2018, reg. gen. 48, reg. part. 35 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 24-11-2017, Rep. 3242;

#### **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

- Nota del 6-7-2011, reg. gen. 5907, reg. part. 856 – Ipoteca volontaria, totale euro 336.000,00 Notaio Lucio Longo in Vercelli del 22-6-2011, Rep. 33495/9529;
- Nota del 14-9-2015, reg. gen. 5925, reg. part. 613 – Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo, totale euro 200.000,00 Tribunale di Biella del 7-8-2015, Rep. 822/1;
- Nota del 3-1-2018, reg. gen. 48, reg. part. 35 – Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili Tribunale di Vercelli del 24-11-2017, Rep. 3242;

In merito alla situazione catastale si indica che gli immobili oggetto della procedura erano identificati fino al 24-5-2018 come segue:

Catasto Fabbricati, Comune di **Buronzo**, foglio n. **3**, mappale n. **144**, subalterno **1** z.c. -, categoria **A/4**, classe **2**, consistenza **5** vani, Rendita **Euro 147,19**, Indirizzo: Cascina Belvedere n. 1, piano T e 1, interno **1**, Intestazione: **YYY**, proprietà per  $\frac{1}{2}$  e **XXX**, proprietà per  $\frac{1}{2}$ ;

Catasto Fabbricati, Comune di **Buronzo**, foglio n. **3**, mappale n. **144**, subalterno **2** z.c. -, categoria **D/8**, Rendita **Euro 2386,00**, Indirizzo: Cascina Belvedere n. 1, piano T e 1, interno 2, Intestazione: **YYY**, proprietà per ½ e **XXX**, proprietà per ½;

e pure ricompreso il seguente bene comune non censibile (corte comune) in quanto comune solo e solamente alle due unità sopracitate:

Catasto Fabbricati, Comune di **Buronzo**, foglio n. **3**, mappale n. **144**, subalterno **3** z.c. -, bene comune non censibile, Indirizzo: Cascina Belvedere n. 1, piano T;

In seguito al sopralluogo e verificata la difformità delle planimetrie catastali in banca dati dell'AE-AT si è provveduto all'aggiornamento catastale per cui dal 25-5-2018 gli immobili sono così definiti;

Catasto Fabbricati, Comune di **Buronzo**, foglio n. **3**, mappale n. **144**, subalterno **5** z.c. -, categoria **A/4**, classe **2**, consistenza **6** vani, Rendita **Euro 176,63**, Indirizzo: Cascina Belvedere n. 1, piano T, 1 e 2, Intestazione: **YYY**, proprietà per ½ e **XXX**, proprietà per ½;

Catasto Fabbricati, Comune di **Buronzo**, foglio n. **3**, mappale n. **144**, subalterno **6** z.c. -, categoria **D/8**, Rendita **Euro 4.350,70**, Indirizzo: Cascina Belvedere n. 1, piano T e 1, Intestazione: **YYY**, proprietà per ½ e **XXX**, proprietà per ½;

e pure ricompreso il seguente bene comune non censibile (corte comune) in quanto comune solo e solamente alle due unità sopracitate:

Catasto Fabbricati, Comune di **Buronzo**, foglio n. **3**, mappale n. **144**, subalterno **4** z.c. -, bene comune non censibile, Indirizzo: Cascina Belvedere n. 1, piano T;

Nell'allegato D sono presenti le visure storiche degli immobili, l'estratto di mappa, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali antecedenti la variazione e quelle attuali di cui anche al successivo quesito 4.

In merito alla situazione urbanistica si vedano i successivi quesiti 5 e 6 precisando che gli immobili sono inseriti in lotto urbano per cui non si allega CDU.

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

I proprietari dell'immobile nel ventennio antecedente alla presente sono i seguenti:

Dal 22-6-2011 a oggi:

**YYY**, proprietà per ½ e **XXX**, proprietà per ½;





Dal 9-11-1985 al 21-6-2011 (ventennio): **omissis**

, proprietà per 1/1;

Il primo titolo anteriore al ventennio è la Pubblicazione di Denuncia di Successione per Legge in morte di ██████████, registrata presso l'Ufficio del Registro di Cossato il 26-3-1986, n. 37, vol. 537; si precisa che gli immobili oggetto delle presente all'epoca dell'atto citato erano identificati al Comune di Buronzo, foglio 3, mappali 43 e mappale 44 parte, entrambi esclusivamente censiti al Catasto Terreni.

I dati citati negli atti corrispondono agli immobili oggetto di EI.

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

Espletate le necessarie verifiche non si sono evidenziati diritti a favore dei terzi e vincoli ad esclusione di quelli indicati al quesito 1 come pregiudizievoli:

In ambito edilizio-urbanistico non sono stati evidenziati vincoli o contratti limitanti l'attività edilizia sugli immobili.

Gli immobili oggetto della presente non si trovano in regime di condominio.

*2) descriva, previa necessaria accesso, l'immobile menovato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calcolabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori o millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitti comuni, locali di servizio, pertinenza riscaldamento ecc.); descriva le caratteristiche strutturali del bene (strutture verticali, solai, infissi, esterni ed interni, riscaldamento interno ed esterno, impianti termici, impianti elettivi); descriva le caratteristiche della zona, con riferimento all'urbanizzazione primaria e secondaria, ai servizi offerti dalla zona (negozi commerciali, farmacia, spazi diversi, negozi al dettaglio), alla distanza dal centro della città e dalle principali vie di comunicazione (verso l'esterno (strada, autostrada, ferrovie, porti, aeroporti) nonché ai principali collegamenti verso il centro della città;*

In seguito a sopralluogo (Allegato B) eseguito nelle date del 2-5-2018 e 7-5-2018, si provvede alla descrizione dell'immobile:

Comune Buronzo

Località e numero civico: Cascina Belvedere n. 1

**Scala:** nessuna

**Piano:** terreno, primo e secondo

**Caratteristiche esterne e strutturali:** Complesso edilizio formato da n. 3 corpi di fabbrica a destinazione residenziale per una parte di un corpo e per la restante parte e gli altri due corpi ad attività di allevamento, cura e ricovero di equini.

Le aree scoperte sono ad uso comune e privato tra le due unità ad esclusione del galoppatoio esterno ad uso esclusivo dell'attività non residenziale.



L'accesso al complesso avviene, sia ai fini pedonali che carrai da strada comunale non asfaltata essendo il medesimo allocato in contesto apertamente rurale.

I fabbricati sono posizionati all'interno di un lotto completamente delimitato da recinzione e sono composti come segue, in riferimento alla planimetria – Allegato E:

- Fabbricato 1: n. 1 piano terreno con affaccio su cortile interno tranne un piccolo lato su strada comunale e n. 2 piani fuori terra disposti a forma di "L"; l'accesso avviene dalla strada comunale tramite n. 2 cancelli carraio-pedonali e successivamente al cortile comune;
- Fabbricato 2: n. 1 piano terreno con affaccio su cortile interno tranne 2 lati a confine su altro mappale disposto a forma di "L"; l'accesso avviene dalla strada comunale tramite n. 2 cancelli carraio-pedonali e successivamente al cortile comune;
- Fabbricato 3: n. 1 piano terreno con affaccio su cortile interno; l'accesso avviene dalla strada comunale tramite n. 2 cancelli carraio-pedonali e successivamente al cortile comune;

Le caratteristiche strutturali sono le seguenti:

- Fabbricato 1: Struttura portante in muratura piena e forata, paramento di tamponamento esterno in muratura forata o semipiena intonacata e tinteggiata, copertura a tetto in legno in falde con manto di copertura in elementi tipo coppo e lastre similcoppo in materiale plastico o similare, solai in ferro e



- laterizi od in elementi prefabbricati, finitura esterna in parte con intonaco tinteggiato ed in parte con muratura a vista, serramenti di ingresso in legno e metallo con vetri semplici;
- Fabbricato 2: Struttura portante acciaio e/o ferro, paramento di tamponamento esterno in legno o pannelli prefabbricati tinteggiati, copertura a tetto in falde in acciaio con manto di copertura in elementi a lastre similcoppo in materiale plastico o similare, finitura esterna in parte tinteggiata, serramenti di ingresso in metallo con vetri semplici;
  - Fabbricato 3: Struttura portante e di copertura in acciaio/ferro, paramento di tamponamento con lastra prefabbricata come il manto di copertura su tetto a una falda, finitura esterna non presente come pure i serramenti;
  - Parti esterne: cortile, passaggi di manovra in terreno-inerti e aree verdi a prato; galoppatoio recintato rifinito con terreno a bassa granulometria.

Le condizioni generali del complesso sono obsolete con urgente necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (copertura in primis e infiltrazioni di umidità per risalita) per la parte abitativa mentre sono distinte senza particolari necessità di interventi per l'attività di allevamento-ricovero animali.

In condizioni ordinarie, visto l'uso, le parti esterne.

***Caratteristiche interne:***

**Abitazione:**

Unità totalmente ricompresa nel Fabbricato 1 al piano terreno, primo e secondo con accesso plurimo da cortile comune composta al piano terreno da lavanderia con zona relax, cucina, vano scala e ripostiglio nel sottoscala, con porticato e bagno con accesso dal porticato; piano primo con vano scala, disimpegno, bagno, n. 2 camere e balcone esclusivo; piano secondo composto da arrivo del vano scala, sottotetto accessibile solo da botola verticale e locale sottotetto.

Finiture: pavimenti in ceramica e graniglia, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno, portoncino di accesso in legno,



serramenti esterni in legno con vetrocamera da cm 1 dotati di persiane. Impianti tecnologici dell'inizio degli anni 2000 sufficienti e funzionanti. L'impianto elettrico è autonomo in sufficiente stato ma con necessità di messa norma, l'impianto di climatizzazione invernale e produzione ACS è autonomo tramite generatore a gas gpl fornito da deposito interrato posto in fregio al lato nord dell'abitazione con elementi radianti di tipo radiatore a parete, sistema di regolazione a bordo generatore. Nel complesso l'unità è in stato tale che necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria alle strutture e agli impianti ad esclusione dei locali bagno al piano terreno e primo.

**Attività di allevamento e ricovero animali:**

Unità che comprende la restante parte del Fabbricato 1 e totalmente i Fabbricati 2 e 3 con accesso plurimo da cortile comune composta come segue:

- Fabbricato 1: al piano terreno n. 2 locali selle, n. 1 locale magazzino ricovero attrezzi, disimpegno e n. 3 poste animali ricompreso nel lato più datato del fabbricato; porticato aperto su 2 lati, n. 5 poste animali con corridoio, n. 1 locale ritrovo con cucina e porticato aperto, sul lato più recente del fabbricato; al piano primo nella parte più vetusta n. 3 locali ex fienile di cui uno non calpestabile in quanto soffitto del piano sottostante. Finiture: pavimenti in prevalenza in battuto di cls, pareti e soffitti con struttura a vista ed in minima parte intonacati e tinteggiati, porte interne in legno, portoni di accesso in legno e ferro, serramenti esterni in legno o metallo e vetri semplici. Impianti tecnologici dell'inizio degli anni 2000 sufficienti e funzionanti. L'impianto elettrico è necessario all'uso come l'impianto idrico; non sono presenti bagni o wc. Nel complesso la parte di unità è in stato distinto e non necessita di particolare manutenzione.
- Fabbricato 2: maneggio coperto, n. 11 poste per animali e n. 2 locali selle con corridoio. Finiture: pavimenti in prevalenza in





battuto di cls e terreno da maneggio, pareti e soffitti con struttura a vista, porte interne in legno, portoni di accesso in legno e ferro, serramenti esterni in metallo e vetri semplici. Impianti tecnologici dell'inizio degli anni 2000 sufficienti e funzionanti. L'impianto elettrico è necessario all'uso come l'impianto idrico; non sono presenti bagni o wc. Nel complesso la parte di unità è in stato distinto e non necessita di particolare manutenzione.



- Fabbricato 3: tettoia aperta su tre lati. Finitura a vista della struttura senza altra dotazione.
- Galoppatoio in terreno a vista con recinzione metallica di delimitazione.

Nel complesso l'unità è in buono stato per l'uso a cui è destinato e non necessita di interventi di manutenzione particolare.

***Nota sugli immobili concessi in diritto di comodato d'uso.***

Si porta alla conoscenza della procedura la situazione espressa da YYY e della di lei legale Avv. Veronese, come esplicitata nella memoria di cui all'Allegato B.

L'E.d.G. nell'ambito del suo mandato riferirà in merito esclusivamente in riferimento al quesito 9.

L'E.d.G. rimane a disposizione per ulteriori integrazioni che la G.E. voglia richiedere a tal proposito.

***Superficie calpestabile***

1357 mq

***Confini:***

A nord ed est: terreno dotato di impianto fotovoltaico;

A sud e ovest: strada comunale sterrata.

***Dati catastali attuali:***

Catasto Fabbricati, Comune di **Buronzo**, foglio n. **3**, mappale n. **144**, subalterno **5** z.c. -, categoria **A/4**, classe **2**, consistenza **6** vani, Rendita **Euro 176,63**, Indirizzo: Cascina Belvedere n. 1, piano T, 1 e 2, Intestazione: **YYY**, proprietà per  $\frac{1}{2}$  e **XXX**, proprietà per  $\frac{1}{2}$ ;

Catasto Fabbricati, Comune di **Buronzo**, foglio n. **3**, mappale n. **144**, subalterno **6** z.c. -, categoria **D/8**, Rendita **Euro 4.350,70**, Indirizzo: Cascina Belvedere n. 1, piano T e 1, Intestazione: **YYY**, proprietà per  $\frac{1}{2}$  e **XXX**, proprietà per  $\frac{1}{2}$ ;



e pure ricompreso il seguente bene comune non censibile (corte comune) in quanto comune solo e solamente alle due unità sopracitate:

Catasto Fabbricati, Comune di **Buronzò**, foglio n. **3**, mappale n. **144**, subalterno **4** z.c. -, bene comune non censibile, Indirizzo: Cascina Belvedere n. 1, piano T;

**Pertinenze:** Area scoperta come sopra definita.

**Millesimi condominiali:** Il complesso non è costituito in condominio.

**Caratteristiche della zona** Le unità si trovano all'estremità nord ovest del territorio comunale di Buronzò a confine con il comune di Castelletto Cervo.

Il comune di Buronzò è situato in provincia di Vercelli mentre Castelletto Cervo è posto in provincia di Biella.

Il complesso posto in piena zona agricola è comunque servito dalle arterie principali di collegamento (il casello più prossimo dell'Autostrada A 4 – Torino-Trieste si trova a 8 di km), mentre la SP 63 si trova a circa 1 km.

Il comune gode di bassa vitalità essendo dotato solo dei servizi essenziali (farmacia, piccoli empori commerciali, ecc.); per tutte le altre necessità ci si deve recare a Santhià o Biella che comunque distano una ventina chilometri.

La zona è esclusivamente rurale dedicata alle coltivazioni in fregio a zona boscosa del torrente Cervo, tranquilla e priva in vicinanza di attività rumorose e/o industriali inquinanti. Le unità esegutate comunque non risultano direttamente prospicienti la via pubblica principale ma in zona agricola decisamente isolata.

Il collegamento con il centro città è possibile con mezzi privati.

**Attestato di Prestazione** Effettuati i necessari controlli presso il SIPEE in data 24-5-2018:

**Energetica** l'unità abitativa è dotata A.C.E. (Attestato di Certificazione Energetica), con n. 2011 201936 0001 come da Allegato F; si constata che il certificatore dell'epoca ha indicato come fonti di energia per il riscaldamento e l'ACS l'energia elettrica; ora l'unità è dotata di generatore a GPL per cui qui si riporta quanto disposto dal testo in



vigore del Dlgs 192-2005, art. 6:

5. L'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1 (del Dlgs. Nota dell'E.d.G.) ha una validità temporale massima di dieci anni a partire dal suo rilascio ed è aggiornato a ogni intervento di ristrutturazione o riqualificazione che modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. La validità temporale massima è subordinata al rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dei sistemi tecnici dell'edificio, in particolare per gli impianti termici, comprese le eventuali necessità di adeguamento, previste dai regolamenti di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, e al Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 75. Nel caso di mancato rispetto di dette disposizioni, l'attestato di prestazione energetica decade il 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui è prevista la prima scadenza non rispettata per le predette operazioni di controllo di efficienza energetica. A tali fini, i libretti di impianto previsti dai decreti di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), sono allegati, in originale o in copia, all'attestato di prestazione energetica.

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

Si è verificato che la descrizione del bene corrisponda a quanto indicato nel pignoramento.

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



In riferimento a quanto indicato al punto 1 vista la difformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi si è provveduto al completo aggiornamento catastale precisando che è stata anche aggiornata la banca dati del catasto terreni tramite Tipo Mappale per la corretta rappresentazione in mappa dei fabbricati oggetto della presente. Il Tipo Mappale e la denuncia di Variazione generale delle unità sono evidenziate nell'Allegato G.

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

Ai sensi del vigente PRGC del Comune di Buronzo le unità si trovano in zona AN – Area Agricola Normale (si veda Allegato H).

Nell'estratto delle NTA sono previsti gli interventi realizzabili nella zona in oggetto.

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

### **Edilizia**

Effettuati gli opportuni controlli presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Buronzo, si precisa quanto segue:

Le unità sono state interessate dalla seguente attività edilizia (Allegato I)

- C.E. 86 del 20-6-1983 per Costruzione di ampliamento di tettoia ad uso agricolo;
- C.E. 352 del 28-11-1990 per Costruzione di servizi igienici e manutenzione straordinaria/restauro fabbricato rurale, a cui è seguita Autorizzazione all'Abitabilità del 27-1-1994;
- C.E. 458 del 18-5-1994 per Costruzione di fabbricato adibito a scuderia con annessi locali deposito e selleria, recinzione in legno, installazione di deposito di g.p.l., con C.E. 587 del 19-11-1998 in Variante alla C.E. 458-1994;
- C.E. 44 del 19-4-2002 per Costruzione di tettoia ad uso ricovero attrezzi, deposito scorte e allenamento cavalli, con Variante con D.I.A. prot. 288 del 2-2-2004, a cui è seguita Autorizzazione all'Abitabilità prot. 3672 del 20-12-2005;
- P.d.C. 110 del 21-5-2012 per Ampliamento di un edificio agricolo ad uso ricovero attrezzi agricoli.



In sede di sopralluogo (si confronti la situazione attuale indicata nell'Allegato E) si sono riscontrate modifiche sostanziali nel complesso qui sotto evidenziate.



Su tutte e due le unità:

- diversa distribuzione degli spazi interni (per l'abitazione limitata alla zona dei bagni al piano terreno e primo);

Sull'unità adibita ad attività facendo espresso riferimento alla planimetria generale in scala 1:500 e alla documentazione fotografica allegata al P.d.C. 110 del 21-5-2012:

- costruzione di tettoia aperta identificata nella planimetria – Allegato E come Fabbricato 3;
- ampliamenti sia sul Fabbricato 1 che su Fabbricato 2 con cambi di destinazione d'uso di locali per adattamento all'attività di allevamento.

Tale situazione può essere resa conforme con presentazione di:

Opere eseguite sull'unità abitativa:

C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380-2001 e s.m.i.

Opere eseguite sull'unità adibita ad attività:

Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380-2001 e s.m.i., corredato di Richiesta di autorizzazione paesaggistica e Parere A.S.L. per attività non residenziale.

Il tutto con una spesa determinabile come segue:



Oggetto	Importo - Euro
- Sanzione amministrativa – Art. 36, DPR 380-2001 e s.m.i.	516,00
- Sanzione amministrativa – Art. 37, DPR 380-2001 e s.m.i. 2 x (116+18+12) x (euro 4.49+4.21)	2540,40
- Diritti di segreteria e bolli;	148,64
- Pratica comunale comprensiva di elaborati tecnici (Domande – Relazioni – Tavole Grafiche – Relazioni secondarie non di tipologia strutturale ed impiantistica): Onorario + Cassa Professionale + IVA	12.810,00
<b>Totale</b>	<b>16.015,04</b>





### Attività soggetta alla prevenzione incendi

In loco è presente un deposito di g.p.l. interrato evidenziato nella Planimetria – Allegato E, soggetto a norme antincendio in quanto rientrante in Attività selezionata soggetta ai controlli ai sensi del D.P.R. 151/2011, precisamente come Attività 4.

Al momento l'E.d.G. non ha evidenziato altre attività rientranti nel campo di applicazione della norma.

Con la C.E. 458 del 18-5-1994 veniva approvato dal Comando dei VVF di Vercelli l'Esame progetto con prot. 8910/107330 del 10-12-1992, per l'installazione del deposito di cui all'Allegato J a cui però non è seguito il rilascio di Certificato di Prevenzione Incendi.

Inoltre, invece che la tipologia di deposito fuori terra è stato installato un deposito di tipo interrato. Tale situazione può essere resa conforme con presentazione di apposita pratica presso il Comando VVF per l'ottenimento della Dichiarazione di Conformità antincendio ai sensi del D.P.R. 151-2011 e s.m.i., con una spesa determinabile come segue:

Oggetto	Importo - Euro
- Diritti di segreteria;	162,00
- Pratica VVF comprensiva di elaborati tecnici (SCIA – Relazioni – Tavole Grafiche) Onorario + Cassa Professionale + IVA	1.281,00
<b>Totale</b>	<b>1.443,00</b>

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

L'EI colpisce un complesso immobiliare che oggettivamente non può essere separato tra parte abitativa e parte di attività per l'interconnessione delle strutture e degli impianti nonché per la presenza di parti comuni non immediatamente divisibili per cui si prevede un lotto unico.

**8) dica, nel caso in cui l'immobile sia pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, prevedendo anche la determinazione degli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità**



*eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078, in ogni caso l'esperto dovrà indicare la sussistenza di iscrizioni pregiudizievoli a carico dei comproprietari non esegutati;*

Le unità sono pignorate nella quota dell'intero a carico di YYY e XXX.

Ai sensi del art. 577 c.p.c. e dell'art. 846 c.c. si dichiara che la divisione in lotti ulteriori a quelli predisposti al quesito precedente non può essere disposta in quanto il frazionamento (o meglio divisione urbana) ne impedisce il razionale utilizzo come esplicito al quesito 7.

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

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

Attualmente l'unità è occupata dall'omissis, con sede in omissis, con contratto di comodato ad uso gratuito non registrato, la quale ha stipulato con la ditta apposta scrittura privata, il tutto come da memoria di parte di cui all'Allegato B.

Verificato presso l'AE di Vercelli la presenza di contratti a qualsiasi titolo sull'immobile l'indagine è risultata negativa come da dichiarazione di cui all'Allegato K.

Si riporta di seguito la scheda esplicativa on-line dell'Agenzia delle Entrate in merito all'obbligo di registrazione dei contratti di comodato gratuito.

#### **Registrazione contratti di comodato**

Il comodato è il contratto con il quale una parte consegna all'altra un bene mobile o immobile, affinché se ne serva per un tempo o per un uso determinato, con l'obbligo di restituire lo stesso bene ricevuto. Il comodato è essenzialmente gratuito (art. 1803 del c.c.). Il comodato può essere redatto in forma verbale o scritta.

I comodati di beni immobili sono soggetti a registrazione se:

- redatti in forma scritta: in tal caso la registrazione deve essere effettuata entro 20 giorni dalla data dell'atto;
- stipulati in forma verbale, solo se enunciati in un altro atto sottoposto a registrazione.

Possono essere registrati, inoltre, contratti di comodato gratuito stipulati verbalmente, relativi a immobili, esclusivamente per fruire dell'agevolazione IMU/TASI introdotta dalla legge di stabilità 2016. Per tali contratti la registrazione potrà essere effettuata presentando a un qualunque ufficio territoriale dell'Agenzia delle Entrate:

- il modello di richiesta di registrazione (modello 69) in duplice copia in cui, come tipologia dell'atto, dovrà



essere indicato **“Contratto verbale di comodato”**

- ricevuta del pagamento di 200 euro per l'imposta di registro effettuato con modello F23 (codice tributo 109T).

Per i contratti di comodato in forma scritta è inoltre dovuta l'imposta di bollo, che è assolta con i contrassegni telematici (ex marca da bollo) aventi data di emissione non successiva alla data di stipula. L'importo dei contrassegni deve essere di 16 euro ogni 4 facciate scritte e, comunque, ogni 100 righe.

Il contratto di comodato risulta essere stato redatto il 30-6-2015, ossia anteriormente alla trascrizione del verbale di pignoramento avvenuta il 3-1-2018.

Il contratto di comodato ha una durata di anni 5, ossia con scadenza al 29-6-2020 con rinnovo tacito.



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

Attualmente sull'unità non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, demaniali, urbanistici (cessazione delle Convenzioni edilizie sui lotti interessati) e di natura condominiale.

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

Il valore dell'immobile è stato desunto tramite valutazione ponderata delle stime del valore di trasferimento pubblicato dall'O.M.I. – Secondo semestre 2017 e riconsiderato secondo interrogazione diretta di agenzie immobiliari locali e valutato secondo lo stato di conservazione.

La superficie indicata è lorda.

Gli immobili del lotto si trovano in condizioni appena sufficienti per l'abitazione e distinte per l'attività con immediata utilizzabilità per la loro destinazione d'uso.



Descrizione	Superficie		Valore al mq Euro	Detrazione per vetustà - %	Importi Euro
	Lorda mq				
Abitazione	148.90		420,00	15	53.157,30
Balcone	6.75		120,00	10	729,00
Porticato	3.40		160,00	10	489,60
Sottotetto	67.18		240,00	30	11.286,24
Maneggio coperto	649.00		120,00		77.880,00
Scuderie in Fabbricato 1 in ala ristrutturata e in Fabbricato 2	305.00		250.00		76.250,00
Tettoie e porticati	86.00		100.00		8.600,00
Scuderie in Fabbricato 1 in porzione di più vecchia costruzione	47.00		175,00		8.225,00
Locale di ritrovo	59.00		250,00		14.750,00
Magazzini (ex stalla Fabbricato 1)	64.00		150,00		9.600,00
Ex Fienile accessibile	64.00		90,00		5.760,00
Ex fienile non calpestabile	27.00		60,00		1.620,00
Galoppatoio esterno	1980.00		7,50		14.850,00
Cortile comune	1813		3,00		5.439,00
<b>Valore Totale</b>					<b>288.636,14</b>

Qualora si volesse determinare il valore dell'immobile al netto delle spese di regolarizzazione edilizia esso corrisponderà a:

Spese di sanatoria edilizia				17.458,04
<b>Valore netto totale</b>				<b>271.178,10</b>

Contratti di locazione opponibili: Nessuno.

Elenco Allegati:

- Allegato A: Verbale di Giuramento;
- Allegato B: Verbali di sopralluogo – Avviso di rinvio – Memoria di parte con relativi allegati al verbale di sopralluogo del 2-5-2018;
- Allegato C: Documentazione ipotecaria;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



- Allegato D: Visura, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali originarie – Visura, estratto di mappa, elaborato planimetrico e planimetrie catastali aggiornate;
- Allegato E: Pianta unità esegutate;
- Allegato F: A.P.E. abitazione;
- Allegato G: Tipo Mappale e Denuncia di Variazione Urbana;
- Allegato H: Estratto di PRGC Comune di Buronzo e NTA;
- Allegato I: Documentazione autorizzativa edilizia;
- Allegato J: Documentazione autorizzativa VVF;
- Allegato K: Dichiarazione sui contratti dell' Agenzia delle Entrate;
- Allegato L: Documentazione fotografica.



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

**La presente si compone di n. 18 pagine e n.12 allegati**

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

Casale Monferrato, 27-5-2018

Il tecnico

*Luca Piccoli*

The stamp is circular and contains the following text: "Collezione Geometri di Casale Monferrato", "DE PICCOLI", "ANDREA", "N. 605", and "C.A.G. 1/1998".

