

Tribunale di Vercelli

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore: Dott.ssa Fanini Annalisa

Esecuzione immobiliare n. 161/2023 promossa da:

Unicredit S.p.A. e DoValue S.p.A. quale mandataria rappresentata e difesa
da Studio Legale

Avv.to Sordi Giovanni (TO)

Contro

O MISSIS

RELAZIONE DI PERIZIA

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa Fanini Annalisa, lo scrivente veniva nominato C.T.U. nell'esecuzione in oggetto durante l'udienza telematica del 29/12/2023 e successivamente in data 03/01/2024 lo scrivente prestava il giuramento di rito attraverso apposito documento firmato digitalmente e gli veniva conferito il seguente mandato:

INCARICO

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 (sospendendo le operazioni di stima fino alla decisione del giudice); 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;

Esecuz. n. 161/2023 R.G. – Unicredit SpA/DoValue Spa contro O MISSIS
CTU: Dott.Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato

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, proceda:

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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, 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 alleggi 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.

SOPRALLUOGO

A seguito del mandato ricevuto, lo scrivente, previo invio di raccomandata A.R. all'esecutata da parte del custode nominato, si recava in data 23 gennaio 2024 in XXXXXXXXXXXX (XX) Cascina Fornace n.24 a visionare gli immobili oggetto di perizia ed in detta circostanza era presente il custode Avv. XXXXXXXXXXXX ed uno degli esecutati e precisamente XXXXXXXXXXXX. Le operazioni peritali prendevano regolarmente avvio e lo scrivente procedeva alle indagini necessarie annotandone i risultati in separato foglio, rappresentante la planimetria degli immobili, controllando la corrispondenza con i mappali e la loro destinazione. In particolare si effettuavano misurazioni e successive considerazioni sulle proprietà, attinenze, servitù della consistenza Foglio 10 Part.2 sub 9 e sub 5. Il CTU sottolinea che la particella F.10 Part.2 sub 5 rappresenta un ente urbano di 112 mq. registrato a catasto fabbricati. Durante il sopralluogo l'esecutata informava il CTU dell'eventualità di un problema al porticato dell'abitazione in quanto lo stesso era stato ampliato sembra senza alcun permesso edificatorio. Il CTU si riservava il controllo di antecedenti autorizzazioni comunali.

Lo scrivente aveva già peraltro integrato i suoi dati con ulteriori informazioni desunte attraverso il portale Sister ed in particolare le planimetrie catastali aggiornate. Inoltre successivamente comunicava con il comune di XXXXXXXXXXXX (XX) per altre informazioni inerenti concessioni edilizie ed eventuali sanatorie o condoni presentati dalla proprietà. Visti i riscontri effettuati presso il fabbricato, visti i rilievi emersi attraverso le indagini ed allegati alla presente relazione ed i limiti del proprio mandato, lo scrivente riferisce in merito quanto segue:

RISPOSTE AI QUESITI DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

CONTROLLO PRELIMINARE: in primo luogo lo scrivente sottolinea che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. In particolare la documentazione fornita di cui all'art. 567 co.2 c.p.c. risulta incompleta ma veritiera come il sottoscritto ha potuto verificare attraverso il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Nell'occasione sono state acquisite le mappe censuarie ovvero le planimetrie catastali degli immobili oggetto di esecuzione poiché non presenti nella documentazione della procedura e le visure catastali storiche mancanti. Il certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art.30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001,

Esecuz. n. 161/2023 R.G. – Unicredit SpA/DoValue Spa contro CTU: Dott.Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato

n.380 non è richiesto trattandosi di fabbricati ad uso residenziale. Si rileva comunque che l'immobile con riferimento alla particella F.10 n.2 sub 9 grava su un sedime di circa 231 mq. e che il certificato di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art.30 comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 non è più richiesto quando gli stessi costituiscono pertinenze di edifici censiti al NCEU se la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima è inferiore a 5000 mq. come nel caso specifico. Lo stesso si può affermare della particella F.10 n.2 sub 5 che ricomprende un terreno di circa 112 mq. destinato a giardino. In questo caso il bene è registrato a catasto fabbricati come F1- Area Urbana: si tratta di aree urbane senza fabbricati che hanno una rilevante valenza cittadina e non possono essere considerate terreni agricoli. Questa categoria comprende spazi come cortili, giardini o porzioni di strade. Inoltre la categoria F in catasto individua tutti gli edifici che non risultano remunerativi e che non sono in possesso di una rendita catastale specifica. Pertanto non è richiesto il relativo certificato di destinazione urbanistica.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni a quella della trascrizione del pignoramento.

Agli atti è presente anche il certificato di trascrizione del pignoramento che è stato richiesto in relazione ad entrambi i soggetti proprietari dell'immobile pignorato. Il sottoscritto ha richiesto al comune di Villanova Monferrato (AL) il certificato di stato civile e quello di residenza degli esecutati che sono allegati alla presente relazione, non depositati dal creditore procedente. Dall'esame dei certificati si evince che gli esecutati sono residenti rispettivamente XXXXXXXXXX in XXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Gli esecutati hanno contratto matrimonio in data XXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXXX come da atto n.44P. 2S.A anno 1994. Gli esecutati risultano comunque in separazione dei beni come risulta dallo stato civile allegato e dal mutuo contratto. Dalle relative visure storiche risulta che gli esecutati, al momento della compravendita degli immobili pignorati avvenuta con atto del 16/03/2005 notaio Milano Roberto Casale Monferrato (AL) Rep. 76544/4273 trascritto il 22/03/2005 al n.rep. 1031 presso Servizio di pubblicità immobiliare di Casale Monferrato, erano e sono detentori della quota di ½ ciascuno della piena proprietà in regime di separazione dei beni; quindi, l'atto di precetto è stato correttamente comunicato agli esecutati in quanto entrambi proprietari del compendio immobiliare interessato, confermato anche dalla nota di trascrizione del pignoramento Reg.Gen. 6088 e Reg. Part. 5036 del 06/12/2023.

1) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Coerenze: La particella di cui F.10 n.2 sub 9 oggetto del pignoramento confina con sub 10 a nord e ad est, con sub 10 e sub 15 a sud, con Strada Comunale Albonese ad ovest.

Esecuz. n. 161/2023 R.G. – Unicredit SpA/DoValue Spa contro *Onissis*
CTU: Dott.Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato



Per la particella di cui F.10 n.2 sub 5 confina con sub 6 a nord, con mappale n.2090 ad est, con sub 10 a sud e con Strada Comunale Albonese ad ovest.

Per quanto riguarda la certificazione energetica del fabbricato, il CTU segnala che l'Attestato di Certificazione Energetica non è necessario ai fini della procedura esecutiva secondo quanto disposto nei casi riportati nella legge regionale 28 maggio 2007 n.13 all'art.2 comma 5) e dalla D.G.R. n.43-11965 paragrafo 5, mentre risulta obbligatorio nel caso di futura successiva compravendita o locazione dell'intero immobile o di singole unità immobiliari. A questo proposito lo scrivente segnala che il costo previsto dell'operazione sarà intorno a 200 euro (diconsi duecento,00 euro) per l'unità immobiliare indicata.

Dati catastali: Gli immobili interessati dal pignoramento risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Villanova Monferrato (AL) nel modo seguente:

- a) Foglio 10 n. 2 sub 9 – categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 6,5 vani, Superficie catastale 148 mq. escluse aree scoperte 129 mq., Rendita € 486,76 Cascina Fornace n.24, piano T-1, dati derivanti da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.;
- b) Foglio 10 n. 2 sub 5 – categoria F1 – Consistenza: 112 mq., Rendita € 72,82 Cascina Fornace n.24, dati derivanti da VARIAZIONE del 17/10/1998 in atti dal 17/10/1998 DIVISIONE FUSIONE (n. C02001.1/1998);

Per la formazione del lotto (unico) si veda al corrispondente punto successivo 10).

2) DESCRIZIONE – CONSISTENZA

L'immobile di cui al punto 1.a) e precisamente foglio 10 n. 2 sub 9 è costituito da un fabbricato di due piani fuori terra ad uso residenziale. L'ingresso avviene da antistante cortile affacciato su Strada Comunale Albonese attraverso cancello in ferro battuto. A p.t. sono dislocati n.3 vani + 1 ripostiglio e da tale piano si diparte una ripida scala che porta ai vani superiori. A 1p sono disposte n.2 camere con servizio igienico oltre ad un disimpegno. Esternamente è presente, sul lato sud, un portico con pilastri in legno e tegole come copertura, circondato da ampio giardino. Il fabbricato è di costruzione non recente e non sono state reperite informazioni in merito a licenze edilizie o permessi di costruire presso il comune di Villanova Monferrato (AL) in quanto il fabbricato è stato realizzato prima del settembre 1967. Tuttavia sono stati individuate le seguenti pratiche a nome del Sig. XXXXXXXXXX:

- D.I.A. n. 17/98 del 05/09/1998 relativa al rifacimento della copertura del fabbricato (D.I.A. intestata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- D.I.A. n. 22/98 del 24/11/1998 relativa all'installazione di un deposito di GPL in serbatoio fisso interrato;

Esecuz. n. 161/2023 R.G. – Unicredit SpA/DoValue Spa contro CTU: Dott.Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato

- Concessione edilizia n. 119/98 del 23/12/1998 per “Ristrutturazione edilizia”
- Concessione edilizia in variante n. 222/00 del 29/08/2000. Variante alla concessione n. 119/98, relativa alla costruzione di un portichetto;



Di seguito viene effettuata descrizione dettagliata:

Descrizione:

- l'immobile di cui al foglio 10 n.2 sub 9, con annesso cortile pertinenziale sul lato est, si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione buono, sia nelle parti esterne che in quelle interne dove sono disposti alcuni mobili come la cucina ed il soggiorno come pure letti ed armadi a 1°p.

Trattasi di fabbricato di civile abitazione composto di:

- *piano terreno: soggiorno, cucina, servizio igienico e ripostiglio;*
- *1° piano: due camere, disimpegno e servizio igienico.*

Gli impianti elettrici sono funzionanti e presumibilmente a norma. Il condizionamento invernale è assicurato da impianto autonomo a gpl dotato di elementi riscaldanti in ghisa, caldaia che fornisce anche acqua calda di tipo sanitario. È presente anche altra caldaia a legna sistemata nel ripostiglio a p.t. Le pareti sono in intonaco tinte in stato di manutenzione sufficiente, salvo la presenza di macchie di muffa a causa del tempo trascorso, le pavimentazioni sono in piastrelle nei vari vani a p.t. ed in listoni di finto legno a 1° piano, mentre nel servizio sono presenti piastrelle sia a pavimento che sulla muratura.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, copertura in coppi con canali pluviali in lamiera (il tetto risulta integro e senza infiltrazioni). I piani sono serviti da scala con pedate rivestite in marmo e senza mancorrente. Le condizioni sono buone, i locali vanno solo ordinati e non necessitano di opere interne di ripristino urgenti come rifacimento della tinteggiatura, raschiatura e stuccatura di alcune pareti, ma non sono presenti vizi occulti, almeno ad una prima osservazione, in quanto non si manifestano né infiltrazioni né danni alla muratura né crolli, come si può anche desumere dalla documentazione fotografica allegata. Le facciate esterne sono costituite da muratura in mattoni intonacata in stato di conservazione sufficiente.

Il fabbricato di cui al foglio 10 n.2 sub 5 consiste in realtà in un giardino separato dall'abitazione tramite una recinzione alla quale si appoggia una bassa costruzione in legno usata come ricovero per vasi e piante. L'area è registrata al NCEU come categoria F1 - Area Urbana e non ha rendita catastale.

Stato di manutenzione: Per il fabbricato di cui al punto 1.a) l'esterno si presenta in stato di conservazione accettabile, le facciate costituite da mattoni intonacati non manifestano evidenti vizi ma solo piccole fessurazioni, la situazione dei serramenti e delle vetrate è buona e gli stessi sono

9

Esecuz. n. 161/2023 R.G. – Unicredit SpA/DoValue Spa contro *DMSSS*
CTU: Dott.Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato



dotati di vetrocamera, la copertura non presenta perdite e/o infiltrazioni. I sanitari sono in buono stato così come l'impianto elettrico poiché presumibilmente a norma di legge.

L'area urbana di cui al punto 1.b) è in stato di manutenzione sufficiente ed è bisognoso di interventi di sfalcio e ripulitura che, se non urgenti, sono comunque necessari.

Considerazioni generali: Per quanto riguarda la particella F.10 n.2 sub 9, trattasi di un immobile di tipo residenziale a pianta rettangolare con antistante cortile. La struttura del fabbricato risulta in muratura con tamponamenti esterni ed interni in mattoni intonacati a civile, solai in prefabbricato, scala interna con gradini in marmo.

Per la particella F.10 n.2 sub 5 trattasi di area urbana (giardino) parzialmente recintata e libera sul lato strada, registrata a catasto come categoria F1.

Posizione: gli immobili si trovano in zona decentrata, a circa 15 - 20 minuti di distanza a piedi dal municipio, e quindi in posizione poco favorevole per il raggiungimento di tutti i servizi ubicati nelle loro vicinanze.

Superfici: La superficie totale lorda coperta dal fabbricato di cui al F.10 n.2 sub 9 risulta di circa 135 mq. [le superfici lorde sono comprensive di muri esterni e metà muri comuni] [circa 120 mq. al netto], con la sua area cortilizia pari a circa 72 mq. e con un porticato di circa 22 mq. Lo scrivente fa presente che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA, essendo la proprietà detenuta da persona fisica mentre è soggetta ad imposta di registro ed ai diritti catastali.

Per quanto riguarda la particella di cui al F.10 n.2 sub 5 trattasi di un'area urbana destinata a giardino parzialmente recintata di circa 112 mq. di superficie ove è stato installato un serbatoio di gpl interrato dalla precedente proprietà.

3) le costruzioni sono state realizzate prima del settembre 1967 e non si sono potute reperire né licenze edilizie né permessi di costruire. Dalle visure catastali si evince comunque che il mappale F.10 n.2 sub 5 origina dai mappali F.10 n.2 sub 1 e sub 2 per variazione del 17/10/1998 in atti dal 17/10/1998. Tuttavia a nome del Sig. XXXXXXXXXXXX sono presenti:

- D.I.A. n. 17/98 del 05/09/1998 relativa al rifacimento della copertura del fabbricato (D.I.A. intestata a XXXXXXXXXXXX);
- D.I.A. n. 22/98 del 24/11/1998 relativa all'installazione di un deposito di GPL in serbatoio fisso interrato;
- Concessione edilizia n. 119/98 del 23/12/1998 per "Ristrutturazione edilizia"
- Concessione edilizia in variante n. 222/00 del 29/08/2000. Variante alla concessione n. 119/98, relativa alla costruzione di un portichetto;

Esecuz. n. 161/2023 R.G. – Unicredit SpA/DoValue Spa contro **DRISSIS**
CTU: Dott.Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato



4) L'area su cui sono insediati i fabbricati è definita come zona A di vecchio impianto (vedere N.T.A. art.18). La destinazione d'uso di queste aree è tipicamente residenziale. Dalle norme di attuazione del P.R.G.C. si evidenzia:

Art. 18 – Zona residenziale A di vecchio impianto.

1) Finalità delle norme.

la finalità delle norme riguardanti la zona A è quella di consentire il recupero e il risanamento delle unità edilizie perimetrate come Centro Storico, nel rispetto del tessuto edilizio consolidato nel tempo.

2) Perimetrazione del comparto e caratteristiche degli edifici:

il perimetro della zona A delimita le aree aventi caratteristiche ambientali e comprende l'area individuata come Centro Storico ai sensi dell'art. 24 della L.R. 05/12/1977 n° 56 e costituisce l'individuazione di cui all'art. 27 della L. n° 457/78.

Il perimetro di cui al presente articolo racchiude parti del territorio in cui gli edifici, anche quando privi di particolare valore architettonico, costituiscono nel complesso, un agglomerato di particolare pregio per le caratteristiche di continuità del tessuto edilizio e la costanza tipologica delle scelte distributive, strutturali, formali e costruttive.

I soli edifici ricadenti in tale zona ed assoggettati a restauro in toto o relativamente a parti o singoli elementi sono definiti di interesse storico-artistico e devono essere assoggettati alla procedura di cui all'ultimo comma dell'art. 49 L.R. 56/77 e successive modifiche che comporta l'acquisizione del parere vincolante da parte della Commissione Regionale per i Beni Culturali e Ambientali.

3) Previsioni di P.R.G.C. e destinazioni d'uso ammesse:

nel perimetro di cui al comma precedente il P.R.G.C. prevede il recupero dell'edificato secondo le destinazioni d'uso ammesse specificate nell'articolo 17 delle presenti norme.

La tavola di P.R.G.C. n° 4 in scala 1:1000, sulla base dello stato di fatto individua:

a) il tipo di intervento massimo ammesso per ciascuna unità edilizia (Ue) attuabile con titolo abilitativo singolo.

b) è consentito individuare porzioni di tessuto edilizio per la proposta di Piani di Recupero ai sensi degli artt. 27, 28 e 30 della L. 457/78.

4) Tipi di intervento consentiti:

con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 comma 11 delle presenti norme, che si intendono qui richiamate, i tipi di intervento cartograficamente definiti sono:

1) manutenzione, straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A ai sensi della circolare PGR n° 5/SG/URB/84;

2) restauro;

Esecuz. n. 161/2023 R.G. – Unicredit SpA/DoValue Spa contro
CTU: Dott.Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato

OMISSIS

3) interventi di ristrutturazione edilizia, anche con contestuali modificazioni di destinazione d'uso, purchè comprese tra quelle ammesse all'art. 17 e secondo le specificazioni definite all'art. 4, comma 11, delle presenti N.T.A., volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Alle Ua residenziali comprese in edifici uni o bifamiliari esistenti al 01/01/2003 è consentito, per una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.C., un incremento di volume pari al 20% del volume esistente con un massimo di mc 150,000; mq 25 per ciascuna Ua sono sempre consentiti.

4) ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione come definita all'art. 4, comma 11, punto 2 del paragrafo "Ristrutturazione edilizia";

5) demolizione senza ricostruzione di edifici superfetativi o in stato di degrado non recuperabile.

Gli interventi di cui ai punti 3) e 4) sono subordinati a che:

- nel caso di unità edilizie (Ue) comprendenti più unità abitative (Ua) l'intervento sia unitariamente esteso al risanamento di tutte le singole Ua che le compongono;
- vengano contestualmente operate le eventuali demolizioni di edifici superfetativi di proprietà dei richiedenti la concessione e venga data adeguata sistemazione all'intera area di pertinenza del fabbricato oggetto di ristrutturazione.
- l'intervento di cui al punto 3) prevede che le quote degli orizzontamenti esistenti devono, di massima, essere mantenute.

È, tuttavia, consentito il recupero del volume esistente, anche attraverso la formazione di nuovi interpiani, in caso di recupero totale della Ue; sempre in tal caso può essere consentito il recupero dell'ultimo piano attraverso una limitata modifica della quota di imposta della copertura da valutare di volta in volta da parte della C.I.E., finalizzata al raggiungimento dell'altezza minima abitabile dell'ultimo piano.

5) *Autorimesse:*

in tutta la zona la dotazione di autorimesse è ammessa con nuova costruzione solo quando risulti impossibile operare per recupero di immobili esistenti e comunque rispettando posizione e tecnologie costruttive tradizionali e tipiche della zona; non sono comunque ammessi, neppure in precario, box prefabbricati, in cls a vista o in metallo. Sono escluse dal computo delle quantità edificabili le autorimesse fino alla concorrenza di mq. 30.00 di SUL per ogni Ua, fermo restando il rispetto delle indicazioni tipologiche di zona e delle norme specifiche per il recupero del Centro Storico.

Il piano regolatore attualmente in vigore è la Variante Parziale 2015 al P.R.G.C. approvato con D.G.R. n.21-11600 del 15/06/2009. Ad oggi esiste anche: Regolamento edilizio comunale adeguato al



Regolamento Edilizio Tipo Regionale e approvato con D.C. n.18 del 22.06.2018, modificato con D.C. N.47 del 22.11.2019.

5) Le costruzioni presentano difformità in quanto il portico presente sulla planimetria catastale non corrisponde a quanto rilevato in realtà. Infatti il portico si estende sul lato sud della particella F.10 n.2 sub 9 fino a lambire i confini della particella sub 10 (si veda elaborato planimetrico allegato). La maggior area occupata si estende per circa ulteriori 8,4 mq. per una cubatura di circa 29 mc.

Dai disegni progettuali depositati in Comune e relativi alla Concessione edilizia in variante n. 222/00 del 29/08/2000. Variante alla concessione n. 119/98, inerente la costruzione di un portichetto, si evince che il portico realizzato allora non si estendeva come nella situazione di fatto odierna, a conferma della irregolarità del manufatto aggiunto che è stato realizzato senza alcun permesso o concessione. Inoltre, dalle Norme Tecniche di Attuazione si evince (art.34 pag.117) che non è possibile erigere tettoie aperte da almeno tre lati in zona residenziale A. Pertanto la parte di manufatto che si estende per circa 29 mc. dovrà essere smantellata con un costo previsto di circa 2200 euro.

6) Nulla da segnalare;

7) si veda il punto 1) Identificazione degli immobili. Lo scrivente CTU ha accertato che nell'atto di pignoramento di cui alla trascrizione n. 6088/5036 del 06/12/2023 verbale di pignoramento del Tribunale di Vercelli notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VERCELLI in data 30/11/2023 rep. 2395/2023, richiedente UNICREDIT SPA P.zza Gae Aulenti n.3- Tower A Milano c.f. 00348170101 a favore di UNICREDIT SPA sede di Milano c.f. 00348170101, contro XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ e XXXXXXXX nato in XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$, i dati catastali degli immobili pignorati sono stati correttamente riportati e rispondono ai dati registrati al catasto RR.II. Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato - Agenzia del Territorio Direz. Provinciale di Alessandria;

8) Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento le parti eseguite risultavano intestatarie degli immobili oggetto di esecuzione di cui F.10 n.2 sub 9 e sub 5 in forza di atto regolarmente trascritto (atto di compravendita del 16/03/2005 notaio Milano Roberto in Casale Monferrato rep.n.76544, nota presentata con Modello Unico n. 1031.1.2005 in atti dal 22/03/2005), per la quota di proprietà pari a $\frac{1}{2}$ cadauno. Il pignoramento

Esecuz. n. 161/2023 R.G. – Unicredit SpA/DoValue Spa contro **ORISSIS**
CTU: Dott.Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato



riguarda gli immobili nella loro interezza e fattispecie, in quanto il debito è stato contratto interamente dagli esecutati nella ragione di ½ cadauno.

9) CRONISTORIA IPOTECARIA

A tutto il 11/12/2023 (da certificato notarile) ed al 12/04/2024 (da visura storica per soggetto effettuata dal CTU) le unità immobiliari pignorate di cui al **F.10 n.2 sub9 e sub 5**, risultavano per la quota di ½ cadauna di piena proprietà della sig.ra XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX e del sig. XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di ½ di piena proprietà, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- I suddetti immobili di proprietà di XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXX (XX) il XXXXXXX, per la quota di 1/2 di piena proprietà e di XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per identica quota di piena proprietà, sono a loro pervenuti per acquisto in virtù di atto notarile di compravendita rogato da notaio Milano Roberto di Casale Monferrato del 16/03/2005 rep.n. 76544/4273 trascritto il 22/03/2005 al n. 1031 presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato da Bertolino Roberto nato a Torino il 04/06/1966 c.f. BRTRRT66H04L219E cui il bene pervenne in base al seguente titolo:

- atto notarile pubblico di divisione rogato da notaio Cagnacci Massimo in Casale Monferrato del 12/11/1998 rep.1681 trascritto presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 18/11/1998 al n. 4314 da XXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà da XXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per i diritti di ½ di piena proprietà e da XXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per i diritti di ½ di piena proprietà ;

TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobili di cui alla trascrizione n. 6088/5036 del 06/12/2023 verbale di pignoramento del Tribunale di Vercelli notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VERCELLI in data 30/11/2023 rep. 2395, richiedente UNICREDIT SPA P.zza Gae Aulenti n.3- Tower A Milano c.f. 00348170101 a favore di UNICREDIT SPA sede di Milano c.f. 00348170101, contro XXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ e XXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXX il XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 20/04/2007

Esecuz. n. 161/2023 R.G. – Unicredit SpA/DoValue Spa contro **0015315**
CTU: Dott.Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato

al n.529 da atto notarile pubblico notaio Milano Roberto del 13/04/2007, rep. n. 88768/5803, per complessivi euro 310.000 (capitale euro 155.000) e durata 30 anni contro XXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ e XXXXXXXX nato in XXXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½.a favore di Finecobank Spa, Piazza Durante 11 Milano c.f. 01392970404.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato il 22/03/2005 al n.354 da atto notarile pubblico notaio Milano Roberto del 16/03/2005, rep. n. 76545/4274, per complessivi euro 387.500 (capitale euro 155.000) e durata 30 anni contro XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXX XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ e Taraj Ilir nato in XXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½.a favore di Finecobank Spa, Piazza Durante 11 Milano c.f. 01392970404

Non risultano oneri e/o spese condominiali a carico degli esecutati. Inoltre, al momento non esistono altri diritti reali a favore di terzi.

10) La valutazione degli immobili viene effettuata con metodo sintetico comparativo, moltiplicando la superficie coperta dai fabbricati al prezzo unitario a metro quadrato delle costruzioni considerando per la valutazione di quest'ultima, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, l'uso, la destinazione, le pertinenze ed attinenze ed infine la commerciabilità (dedotta anche attraverso indagini effettuate sul sito dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio Mobiliare Italiano che di seguito si riportano). Tenendo conto di questi fattori e delle superfici commerciali calcolate con applicazione dei coefficienti di destinazione alle superfici lorde, inclusi muri esterni e metà muri in confine, si ritiene che la valutazione più corretta degli immobili al valore attuale sia, per il lotto unico formato al punto successivo, quella riportata di seguito:

LOTTO 1 – F.10 n.2 sub 9					
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Coeff. di destinazione (*)	Superficie Commerciale (mq.)	Valore stimato a €/mq.	Valore complessivo €
Abitazione	135	1,00	135,00	700	94500
Cortile	72	0,50	36,00	150	5400
Porticato	22	0,50	11,00	300	3300
Totale					103200
Costo smantellamento porzione portico					-2200

15

Esecuz. n. 161/2023 R.G. – Unicredit SpA/DoValue Spa contro **MISSIS**
CTU: Dott.Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato

LOTTO 1 – F.10 n.2 sub 9	
Totale finale	101000

(*) Da Agenzia del Territorio – Manuale banca dati quotazioni OMI

LOTTO 1 – F.10 n.2 sub 5					
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Coeff. di destinazione (*)	Superficie Commerciale (mq.)	Valore stimato a €/mq.	Valore complessivo €
Area urbana	112				0,00
Totale	Non valutabile in quanto immobile senza rendita				0,00

TOTALE GENERALE	101000
------------------------	---------------

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, rimesse).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in: a) comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna); b) non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ALESSANDRIA

Comune: VILLANOVA MONFERRATO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	630	710	L	2,2	2,5	L
Box	NORMALE	375	560	L	1,6	2,4	L
Ville e Villini	NORMALE	720	920	L	2,5	3,1	L

Esecuz. n. 161/2023 R.G. – Unicredit SpA/DoValue Spa contro
CTU: Dott.Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato

Quotazioni immobiliari nel comune di Villanova Monferrato

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Villanova Monferrato. Il periodo di riferimento è Marzo 2024.



Vendita

670 €/m²

da 210 €/m² a 1.397 €/m²



Affitto

4,80 €/m²

da 3,22 €/m² a 7,82 €/m²



Villetta a schiera in via Casale, s.n.c., Villanova Monferrato

185.000 € ~~198.000 €~~ ↓ 7% Garage/posto auto compreso

4 locali 180 m²

Villanova Monferrato, in zona residenziale e tranquilla, vendesi villa indipendente molto ben rifinita con ottimi materiali. L'immobile è stato edificato nel 2005, la parte abitativa si sviluppa su due livelli con zona giorno e...

Casale/cascina

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)

SIMM



Casa indipendente in via Vittorio Veneto, 128, Villanova Monferrato

135.000 € Garage/posto auto compreso

6 locali 291 m²

A Villanova Monferrato, la nostra agenzia propone in vendita casa padronale indipendente libera da due lati e disposta su due livelli. L'immobile è composta da: piano terra soggiorno, cucina abitabile, servizio e altro loca...

[Contatta](#) [Vedi il telefono](#)

centro immobiliare

Pertanto il valore commerciale stimato degli immobili di cui F.10 n.2 sub 9 e sub 5 ammonta ad euro 101000,00 (diconsi euro centounomila,00).

11) risulta possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto così costituito:

- lotto unico – abitazione ad uso civile in Villanova Monferrato (AL), superficie commerciale totale di 135 mq. su due piani con circa 77 mq. di area cortilizia, e circa 22 mq. di porticato, affiancato da un'area di circa 112 mq. destinata a giardino e registrata al NCEU come F1 Area Urbana senza rendita, di costruzione ante anno 1967, composta di soggiorno, cucina, bagno e ripostiglio a p.t., 2 camere + servizi a 1 P., riscaldamento autonomo (2 caldaie di cui una a legna), descritta al NCEU del comune di Villanova Monferrato (AL) come F.10 n.2 sub 9 e sub 5, cascina Fornace n.24, categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza: 6,5 vani, Sup. Catastale totale 148 mq. (totale escluse aree scoperte 129 mq.), Rendita € 486,76; l'immobile F.10 n.2 sub 9 è destinato ad uso

Esecuz. n. 161/2023 R.G. – Unicredit SpA/DoValue Spa contro **OFISSIS**
CTU: Dott.Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato



residenziale, non necessita di interventi di ripristino urgenti se non una corretta manutenzione ed attualmente risulta occupato.

11) gli immobili oggetto del pignoramento risultano **occupati dalla sig.ra XXXXXXXXX e dalla di lei figlia** come è risultato dal sopralluogo effettuato. Inoltre il titolo legittimante il possesso da parte degli esecutati è anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in virtù di atto notarile di compravendita rogato da notaio Milano Roberto di Casale Monferrato del 16/03/2005 rep.n. 76544/4273 trascritto il 22/03/2005 al n. 1031 presso Ufficio del Territorio di Alessandria – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Casale Monferrato.

Non esistono contratti di locazione in essere che riguardino gli immobili pignorati; l'immobile è intestato a persona fisica. I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e, come riportato, il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà. Sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità vista anche la loro destinazione (residenziale); inoltre gli immobili non sono soggetti a regime condominiale né lo scrivente ha rilevato vincoli legati a diritti demaniali o civici.

12) i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica sono allegate alla presente relazione;

14) la descrizione del lotto con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutata, con il prezzo di stima attribuito, nella quale è indicato tra l'altro anche il contesto in cui lo stesso è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare, è allegata alla presente relazione.

15) viene allegata 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) come richiesto dal quesito.

16) viene allegata check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Quanto sopra riferisce lo scrivente CTU in evasione al mandato affidatogli.

Si allegano:

- documentazione fotografica;
- documentazione cartacea (planimetria, foglio mappale e visure);
- certificati di residenza e di stato civile esecutati;

Esecuz. n. 161/2023 R.G. – Unicredit SpA/DoValue Spa contro '07/5515
CTU: Dott.Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato

- descrizione del lotto di cui F.10 n.2 sub 9 e sub 5;
- versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali (allegato A);
- check-list principali controlli effettuati sulla documentazione ex art. 567 II co.cp.c (allegato C);
- verbale di sopralluogo;
- specifica per la liquidazione delle competenze (allegato D).

Casale Monferrato, 19/04/2024

In fede

Il C.T.U.
Dott. Ing. Silvio Coppo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuz. n. 161/2023 R.G. – Unicredit SpA/DoValue Spa contro *Enissis*
CTU: Dott. Ing. Silvio Coppo – Via Liutprando 28 – Casale Monferrato



