

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

**Esecuzione immobiliare n. 45/2024 promossa da:**

**XXXXXXXXXXXXXXXXX quale mandataria rappresentata e difesa da Studio Legale  
Avv.to XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX**

**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 27/04/2024 ed in tale data, prestato il giuramento di rito attraverso apposito documento firmato digitalmente, gli veniva conferito dal Cancellerie Dott. Calogero Anselmo 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 precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;

B. nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari



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

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

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

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

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

G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

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

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



compiuto questo preliminare controllo, 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verificare, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione;

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

7) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla



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

8) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agazia delle Entrate (*ex* Agazia 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 24 luglio 2024 in Valduggia (VC) via Roma n.11 a visionare gli immobili oggetto di perizia ed in detta circostanza era presente il custode Avv. XXXXXXXX mentre era presente la madre dell'esecutata Sig.ra XXXXXXXX. Da informazioni sul posto è risultato che gli esecutati avevano abbandonato la proprietà già da tempo, trasferendosi per lavoro in Svizzera. Venivano scattate diverse fotografie dei locali ed il sottoscritto otteneva altre notizie ed

informazioni, riportate sulla presente relazione. 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 18 Part.341 sub 127 e sub 136.

Lo scrivente aveva già peraltro integrato i suoi dati con ulteriori informazioni desunte attraverso il portale Sister ed in particolare le planimetrie catastali aggiornate e le visure storiche per soggetto. Inoltre successivamente, ovvero il giorno 10 settembre 2024, si recava al comune di Valduggia (VC) per raccogliere altre informazioni inerenti concessioni edilizie ed eventuali sanatorie o condoni presentati dalla proprietà e per effettuare controlli sulla situazione urbanistica ed edilizia. 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 completa e 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 aggiornate non presenti a certificato notarile. Si rileva che l'intero immobile con riferimento alla particella F.18 n.341 grava su un terreno di circa 6500 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 è richiesto quando gli stessi costituiscono pertinenze di edifici censiti al NCEU se la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima è superiore a 5000 mq. come nel caso specifico. Pertanto lo stesso è stato richiesto all' Ufficio Tecnico del Comune di Valduggia ed è allegato alla presente relazione. 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 creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico, estratto rilevato dallo scrivente che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni come

da controllo effettuato dal CTU. Sulla certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici sono soltanto citati. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati ( ma solo il certificato di residenza come risulta dall'Anagrafe Nazionale della Popolazione Residente) che è stato richiesto dallo scrivente all'ufficio anagrafe del comune di Valduggia (VC) dal quale risulta che essi sono coniugati. Dall'esame delle visure catastali e dal certificato notarile si evince che la proprietà dei beni soggetti a pignoramento risulta in regime di comunione dei beni per la quota di ½ cadauno degli esecutati . L'atto di precetto è stato correttamente comunicato agli esecutati in quanto proprietari dei beni interessati per la quota di ½ cadauno, confermato anche dalla nota di trascrizione Reg.Gen.2658 e Reg. Part.2112 del 22/03/2024.

### **1) IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

**Coerenze:** La particella di cui F.18 n.341 oggetto del pignoramento confina con le particelle n. 338 e n.339 a nord, con Via Roma ad est, con le particelle n.3424, n.344, n.506, n.520 e n.521 a sud e con Via Imbrico a ovest.

Per quanto riguarda la certificazione energetica dei fabbricati, 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 250 euro (diconsi duecentocinquanta,00 euro) per le unità immobiliari indicate.

**Dati catastali:** Gli immobili interessati dal pignoramento risultano censiti al catasto fabbricati del Comune di Valduggia (VC) nel modo seguente:

- a) Foglio 18 n. 341 sub 127 – categoria A/2 – Classe U – Consistenza: 5,5 vani, Sup. Catastale totale 92 mq. (totale escluse aree scoperte 90 mq.), Rendita € 525,49 via Roma, piano 1-2, dati derivanti da variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;**
- b) Foglio 18 n. 341 sub 136 – categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza: 13 mq., Sup. Catastale totale 14 mq., Rendita € 38,27 via Roma, piano T, dati derivanti variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.**

Per la formazione dei due lotti si veda al corrispondente punto successivo 10).

### **2) DESCRIZIONE – CONSISTENZA**

L'immobile di cui al punto 1.a) e precisamente foglio 18 n. 341 sub 127 è costituito da un appartamento a secondo piano f.t. di un immobile a 3 piani fuori terra ad uso residenziale. L'ingresso avviene da portoncino affacciato su via Roma n.13, dotato di chiusura di sicurezza ed apertura a scatto. A primo piano è dislocata la cantina che fa parte integrante del sub 127 come si può desumere

dalla planimetria catastale allegata. A 2° piano è invece situato l'appartamento composto da cucina, sala, servizio e due camere. Un ampio balcone che si affaccia sull'area verde comune posteriore ed un altro sul lato sud completano la descrizione. Il fabbricato denominato "Centro Residenziale Valduggia" di cui fanno parte le particelle Foglio 18 n.341 sub 127 e sub 136, è stato realizzato con nulla osta n.11 del 7.02.1968 a nome Vecchio Mario, impresario, residente in Quarona, via Gambarello, rilasciato dal comune di Valduggia (VC).

L'altra unità riportata a punto 1.b) e precisamente F.8 n.341 sub 136 è costituita da una rimessa a p.t.a cui si accede tramite cortile interno, facente parte di una serie di box posti ad ovest, nella zona retrostante dell'edificio. Di seguito viene effettuata descrizione dettagliata:

**Descrizione:**

- l'intero immobile di cui al foglio 18 n.341, si presenta in uno stato di conservazione e di manutenzione accettabile, sia nelle parti esterne che in quelle interne comuni.

Trattasi di fabbricato di civile abitazione composto di 3 piani f.t.

L'appartamento oggetto di procedura esecutiva di cui F.18 n. 341 sub 127, è disposto a secondo piano ed è composto da:

- *ingresso, cucina, sala, due camere, disimpegno e servizio igienico.*

Gli impianti elettrici sono datati ma funzionanti e presumibilmente non più a norma. Il condizionamento invernale è assicurato da impianto autonomo a gas metano centralizzato e dotato di elementi riscaldanti in ghisa, caldaia che fornisce anche acqua calda di tipo sanitario. Le pareti sono in intonaco tinteggiato in stato di manutenzione sufficiente, salvo la presenza di alcune crepe e certamente con l'intonaco delle due camere da ripristinare, anche a causa del tempo trascorso in cui l'appartamento è rimasto vuoto, le pavimentazioni sono in piastrelle nei vari vani, mentre nel servizio sono presenti piastrelle sia a pavimento che sulla muratura, i sanitari sono tuttora in buono stato.

Gli infissi sono in legno senza vetrocamera, copertura in coppi con canali pluviali in lamiera (il tetto appare a vista integro e senza infiltrazioni). L'appartamento è servito da scala comune con pedate in marmo e mancorrente in ferro. Sul lato nord-ovest è realizzato un balcone di circa 6,0 mq. che si estende su parte della facciata del fabbricato mentre sul lato sud è dislocato un altro balcone di circa 1,7 mq. Le condizioni sono sufficienti, i locali vanno puliti e necessitano di opere interne di ripristino non 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.

La cantina, dislocata a 1° piano, è costituita da un solo vano con unica finestra, disposta fra le proprietà Rando ( proprietario attuale come da indagini effettuate dal CTU ) che ha sostituito il precedente Crevola (presente sulla planimetria catastale) e Trentin come si evince dalla planimetria catastale stessa [si segnala che, data la vetustà del documento, risalente al 23 dicembre 1971, le proprietà confinanti sono cambiate] con superficie di circa 7,5 mq., con muratura e pavimentazione al grezzo, senza riscaldamento.

Infine, la rimessa distinta al F.18 n. 341 sub 136 è composta da un vano con superficie di circa 14,6 mq. con pareti e pavimentazione al grezzo senza riscaldamento, è posizionata fra le proprietà Carollo e Kropenko (attuale proprietario come da indagini effettuate dal CTU ) che ha sostituito il precedente Fasola [anche in questo caso il documento catastale risale al 29 dicembre 1971 e quindi anche in questo caso i proprietari confinanti sono cambiati] e distinguibile sulle tavole di progetto con il numero 3.

**Stato di manutenzione:** Per il fabbricato condominiale di cui al F.18 n.341, l'esterno si presenta in stato di conservazione accettabile, le facciate costituite da mattoni intonacati non manifestano evidenti vizi ma solo scrostature e piccole fessurazioni, la situazione dei serramenti e delle vetrate è sufficiente e gli stessi non sono dotati di vetrocamera, la copertura non presenta perdite e/o infiltrazioni.

L'appartamento di cui F.18 n.341 sub 127 è in condizioni accettabili anche se necessita di lievi operazioni di ripristino come già accennato in precedenza, mentre cantina e rimessa auto di cui F.18 n. 341 sub 136 necessitano di essere sgomberate da suppellettili varie che si trovano ancora al loro interno.

**Considerazioni generali:** Per quanto riguarda la particella F.18 n.341 sub 127, trattasi di un appartamento inserito in un immobile di tipo residenziale a pianta rettangolare cui si accede attraverso scala esterna in cls. La struttura del fabbricato risulta in muratura con tamponamenti esterni ed interni in mattoni intonacati a civile, solai prefabbricati, scala interna con gradini in marmo. La particella sub 127 contiene anche una cantina a 1° piano, con pareti e pavimentazione al grezzo.

Per la particella F.18 n.341 sub 136 trattasi di fabbricato ad uso box auto a pianta rettangolare inserito a piano terra del fabbricato. Anche in questo caso la struttura risulta in muratura con pareti esterne ed interne in mattoni intonacati al grezzo. Stesso discorso vale per la cantina, dislocata a piano primo o rialzato del fabbricato facente parte integrante del sub 127.

**Il CTU segnala che a piano interrato sono presenti altri box auto ma il piano è stato dichiarato inagibile dai VV.FF. in quanto non in regola con le norme di sicurezza relative ai parcheggi interrati.**

**Posizione:** gli immobili si trovano in zona centrale, a meno di pochi minuti di distanza a piedi dal municipio, e quindi in posizione favorevole per il raggiungimento di tutti i servizi ubicati nelle loro vicinanze.

**Superfici:** La superficie totale lorda coperta dal fabbricato di cui al F.18 n. 341 sub 127 risulta di circa 95 mq. [le superfici lorde sono comprensive di muri esterni e metà muri comuni] [circa 90 mq. al netto], più la superficie dei balconi pari a circa 7,7 mq, come quella della cantina collegata pure di circa 7,7 mq. . La superficie del box di cui al F.18 n.341 sub 136 risulta di circa 14,6 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.

3) le costruzioni sono state realizzate con nulla osta n.11 del 07.02.1968 rilasciato dal Comune di Valduggia a nome di Vecchio Mario, impresario, residente in Quaronna. Di seguito vengono indicate altre pratiche edilizie che hanno riguardato il condominio.

- n.23-1985 costruzione cabina Enel,
- n. 143-1995 sostituzione cisterna gasolio da riscaldamento,
- n. 92-1998 rifacimento copertura,
- n. 67-1998 opere interne a edificio Condominio Centro Residenziale,
- n. 77-2002 sostituzione di copertura,
- n. 40-2010 manutenzione straordinaria scala di accesso,
- n. 67-2014 manutenzione straordinaria,
- n. 12-2016 manutenzione ascensore,
- n. 21-2019 manutenzione scala,
- n. 49-2020 manutenzione fognatura.

All'archivio atti dell'Ufficio Tecnico di Valduggia (VC) è presente anche dichiarazione di abitabilità dell'intero immobile denominato "Centro Residenziale" a far data dal 23.11.1971 e vidimato il 31.12.1971.

4) Gli immobili indicati rientrano in Aree Residenziali Esistenti, distinte con la sigla RE, come previsto dall'art. 21 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione (marzo 2018 pag.64).

L'area normata nell' articolo citato è costituita dall'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato in tutto o in parte, nel quale sono ammessi limitati incrementi di volume, che non comportano dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie all'urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

#### **Prescrizioni. 2.0.**

Le aree di insediamento edilizio urbano da mantenere allo stato di fatto sono confermate agli usi abitativi e complementari in atto.

## 2.1. Destinazioni d'uso. D

**D1** - Sono considerate prescrizioni d'uso coerenti, con consistenza quantitativa minima del 60%: r : residenza di tipo generale; s : servizi pubblici;

**D2** - Sono considerate compatibili, con consistenza quantitativa massima del 40%: t : attività produttive del settore terziario secondo le prescrizioni dell'art. 39 delle presenti norme tecniche, in merito agli Indirizzi e Criteri Regionali, e attività direzionali, esercizi pubblici; pal: attività artigianali di servizio o di produzione a livello piccolo locale, compatibili con il contesto, non nocive, non rumorose né moleste.

**D3** - Sono consentiti cambi di destinazione d'uso tra quelli ammessi; nei limiti degli specifici piani di settore per quelli non residenziali.

**D4** - Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali della residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.

**D5** - Le destinazioni artigianali di cui al punto D2 sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino occupazione di aree esterne con depositi di materiali e di prodotti.

**2.2. Tipologia di intervento.** - Gli interventi avranno carattere di : manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica e riqualificazione formale ambientale.

**Il Piano Regolatore attualmente in vigore risulta essere la Variante Parziale n.3, adottata con D.C.C. n.7 del 26-02-2019.**

**Le costruzioni presentano difformità od abusi edilizi e non sono urbanisticamente regolari. Il**

**CTU ha rilevato che la planimetria catastale dell'appartamento di cui F.18 n.341 sub 127, rispetto alle tavole di progetto deliberate con nulla osta n.11 del 7.02.1968, pur presentando la distribuzione dei vani coincidente, contiene la presenza dei due balconi citati in precedenza al punto 2), che non sono invece previsti sulle tavole di progetto.**

**Pertanto occorre predisporre una sanatoria, a norma della nuova legge n.105/2024 (decreto salva casa) convertita con D.L. 69/2024, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa, i cui costi sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, che si prevede di circa 1000,00 euro oltre le spese tecniche che si aggirano intorno a 600 euro.**



5) per i terreni di pertinenza della particella F.18 n.341 ed il relativo certificato di destinazione urbanistica, si veda quanto riportato alla voce Controllo preliminare;

6) si veda il punto 1) Identificazione degli immobili. Lo scrivente CTU ha accertato che nell'atto di pignoramento di cui alla trascrizione n. 2658/2122 del 22/03/2024 verbale di pignoramento del Tribunale di Vercelli notificato da Tribunale di VC-UNEP in data 22/02/2024 rep. 357/2024, richiedente Avv. XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX n. XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX a favore di XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX, contro XXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  e XXXXXXXX nata in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX 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 Vercelli - Agenzia del Territorio Direz. Provinciale di Vercelli;

7) Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita risultava intestataria degli immobili oggetto di esecuzione di cui F.18 n. 341 sub 127 e sub 136 in forza di atto regolarmente trascritto (atto di compravendita del 25/11/2005 notaio Perna Filippo in Borgosesia (VC) rep.n.174885/18451, nota presentata con modello Unico n.8071.1/2005 Reparto PI di Vercelli in atti dal 30/11/2005), per la quota di proprietà pari a  $\frac{1}{2}$  in capo a Ben Amar Moiz e per la stessa quota in capo a Sabeh Hanane. Il pignoramento riguarda gli immobili nella loro interezza e fattispecie, in quanto il debito è stato contratto interamente dagli eseguiti in regime di comunione dei beni.

#### 8) CRONISTORIA IPOTECARIA

A tutto il 26/03/2024 (da certificato notarile) ed al 16/07/2024 (da visura attuale per soggetto effettuata dal CTU) le unità immobiliari pignorate di cui al **F.18 n.341 sub 127 e sub 136 (ex F.506 Part.99 sub 9 e F.506 Part.101 sub 5)**, risultavano per la quota di  $\frac{1}{2}$  cadauno di piena proprietà del sig. XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX e della sig.ra XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni, come meglio si evince dalla seguente cronistoria:

- I suddetti immobili di proprietà di XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX, per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà e di XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà, sono a loro pervenuti per acquisto in virtù di atto di compravendita rogato da notaio Perna Filippo di Borgosesia (VC) del 25/11/2005 rep.n. 174885/18451 trascritto il 29/11/2005 ai nn. 11771/2220 presso Ufficio del Territorio di Vercelli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli da XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX e da XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXX entrambi per la quota di proprietà di  $\frac{1}{2}$  cadauno, cui il bene pervenne in base al seguente titolo:

- acquisto con atto di compravendita rogato da notaio Scolarici Carmelo di Biella (BI) del 14/04/1989 rep.n. 21174 trascritto il 21/04/1989 ai nn. 3297/2601 presso Ufficio Registro di Biella (BI) Registraz.n. 1170 in data 03/05/1989 per la quota di ½ cadauno in regime di comunione dei beni da XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX;

### TRASCRIZIONI

- Verbale di pignoramento immobili notificato da Tribunale di VERCELLI -UNEP in data 22/02/2024 rep.357/2024 trascritto presso Ufficio del Territorio di Vercelli – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli il 22/03/2024 ai nn. 2658/2112, richiedente Avv. XXXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX a favore di XXXXXXXXX sede di XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX, contro XXXXXXXXX nato XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ e XXXXXXXX nata XXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½.

### ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 29/11/2005 ai nn. 11771/2220 da atto notarile pubblico notaio Perna Filippo Sede di Borgosesia (VC) del 25/11/2005, rep. n. 174886/18452, per complessivi euro 200.000 (capitale euro 100.000) e durata 30 anni contro XXXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ e XXXXXXXXX nata in XXXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ ed a favore di Banca di Roma Spa -Sede Roma – c.f. 06978161005;

- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del 06/12/2017 rep.n.104 emesso da Ufficio del Giudice di Pace di Varallo (VC), sede di Varallo, iscritta ai nn.7741/878 del 04/10/2018, per complessivi euro 7.000 (capitale 4.475,83) contro XXXXXXXXX nato in XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ e XXXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà di ½ ed a favore di Condominio Centro Residenziale in Valduggia (VC) c.f. 91006540024, richiedente Avv. XXXXXXXX in XXXXXXXX Via XXXXXXXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Risultano oneri e/o spese condominiali a carico degli esecutati . Il CTU ha acquisito informazioni dall'amministratore di condominio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Dai calcoli forniti, alla data dell'ultimo consuntivo approvato, ovvero il 30/06/2023 il debito cumulato dagli esecutati ammonta ad euro 18508,07 di cui, per le ultime due stagioni (due anni): € 1.939,81 come preventivo per la gestione 2023-2024 e € 1.669,69 (spese consolidate per l'alloggio gestione 22-23) più € 45,43 (spese consolidate per il box auto gestione 22-23). Il consuntivo della gestione 23-24 è in fase di elaborazione e sarà presentato a breve, ovviamente i valori saranno leggermente variati e il totale sarà incrementato.



Al momento non esistono altri diritti reali a favore di terzi.

9) 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 i due lotti formati al punto successivo, quella riportata di seguito:

		LOTTO 1 – F.18 n.341 sub 127				
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Coeff. di destinazione (*)	Superficie Commerciale (mq.)	Valore stimato a €/mq.	Valore complessivo €	
Abitazione	95	1,00	95,00	850	80750	
Balconi	7,7	0,50	3,85	200	770	
Cantina	7,7	0,30	2,30	100	230	
<b>TOTALE</b>					<b>81750</b>	

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

		LOTTO 2 – F.18 n.341 sub 136				
Descrizione	Suddivisione (mq.)	Coeff. di destinazione (*)	Superficie Commerciale (mq.)	Valore stimato a €/mq.	Valore complessivo €	
Box auto	14,6	0,50	7,30	400	2920	
<b>TOTALE</b>					<b>2920</b>	

<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>84670</b>
------------------------	--	--------------

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: VERCELLI

Comune: VALDUGGIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	660	970	L	2,7	4,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	770	L	2,1	3,2	N
Box	NORMALE	410	600	L	2	3	N
Ville e Villini	NORMALE	860	1250	L	3,3	4,8	N

## Valduggia: Quotazioni Immobiliari per Tipologia

Scegli una tipologia e visualizza le relative quotazioni immobiliari

ASTE GIUDIZIARIE® RESIDENZIALE

COMMERCIALE

ASTE GIUDIZIARIE® TERZIARIA

PRODUTTIVA



Ville e Villini

Vendita Min: 920 €/m<sup>2</sup> - Max: 1.350 €/m<sup>2</sup>

Affitto Min: 3,00 €/m<sup>2</sup> - Max: 4,00 €/m<sup>2</sup>

-6,20%

VALUTAZIONE



Abitazioni civili

Vendita Min: 700 €/m<sup>2</sup> - Max: 1.050 €/m<sup>2</sup>

Affitto Min: 2,00 €/m<sup>2</sup> - Max: 4,00 €/m<sup>2</sup>

-4,89%

VALUTAZIONE



Abitazioni di tipo economico

Vendita Min: 540 €/m<sup>2</sup> - Max: 810 €/m<sup>2</sup>

Affitto Min: 2,00 €/m<sup>2</sup> - Max: 3,00 €/m<sup>2</sup>

-4,93%

VALUTAZIONE



Box

Vendita Min: 430 €/m<sup>2</sup> - Max: 640 €/m<sup>2</sup>

Affitto Min: 2,00 €/m<sup>2</sup> - Max: 3,00 €/m<sup>2</sup>

-4,46%

VALUTAZIONE

Fonte: Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI



ASTE GIUDIZIARIE®

€ 59.000  
4 95 m<sup>2</sup>

Foto Descrizione Caratteristiche Planimetria Mappa





+15 foto

17 Foto 2 Planimetrie Virtual Tour

Quadrilocale via Romagnasco, Centro, Valduggia  
Valduggia • via Romagnasco

4 locali 95 m<sup>2</sup> 1 bagno  
Piano 1 No Ascensore Balcone

ASTE GIUDIZIARIE® € 59.000

ASTE GIUDIZIARIE®

€ 30.000  
2 40 m<sup>2</sup>

Foto Descrizione Caratteristiche Planimetria Mappa





+7 foto

9 Foto Planimetria Virtual Tour Video

Bilocale via roma 15, Centro, Valduggia  
Valduggia • Via roma 15

2 locali 40 m<sup>2</sup> 1 bagno  
Piano T Ascensore Cantina

ASTE GIUDIZIARIE® € 30.000

*Pertanto il valore commerciale complessivo stimato degli immobili di cui F.18 n.341 sub 127 e sub 136 ammonta ad euro 84670,00 (diconsi euro ottantaquattromila670,00). A questa cifra vanno sottratte le spese condominiali dovute pari al momento ad euro 18508,07 (arrotondando a 18508) ed i costi di sanatoria presunti pari a 1600,00 euro: si arriva così ad un valore finale di euro 64562,00 (diconsi euro sessantaquattromila562,00) provenienti dalla differenza 84500,00 euro – 18508,00 euro – 1600,00 euro. Sulla base di quanto precedentemente riportato, avendo il CTU suddiviso in due lotti distinti il compendio immobiliare, si avranno i seguenti valori:*

*Lotto 1 - Appartamento di cui F.18 n.341 sub 127 : valore euro 81750,00 – euro 18508 – euro 1600 = euro 61642,00*

**Lotto 2 – Box auto di cui F.18 n.341 sub 136: valore euro 2920,00**

**10)** risulta possibile vendere i beni pignorati in due lotti così costituiti:

**- lotto 1 – abitazione ad uso civile in Valduggia (VC), superficie commerciale totale di 95 mq. al piano secondo di condominio a tre piani f.t., dotato di due balconi per circa 7,7 mq. e di cantina di circa 7,7 mq. a piano rialzato**, di costruzione anno 1968, composta di ingresso, cucina, sala, due camere, disimpegno e servizio igienico, cantina con riscaldamento centralizzato, descritta al NCEU del comune di Valduggia (VC) come F.18 n.341 sub 127, categoria A/2 – Classe U – Consistenza: 5,5 vani, Sup. Catastale totale 92 mq. (totale escluse aree scoperte 90 mq.), Rendita € 525,49 via Roma, piano 1-2 categoria A/2 – Classe U – Consistenza: 5,5 vani; l'immobile F.18 n.341 sub 127 è destinato ad uso residenziale, non necessita di interventi di ripristino urgenti se non una corretta e diffusa manutenzione ed attualmente risulta libero.

**- lotto 2 – box auto in Valduggia (VC) superficie commerciale di circa 14,6 mq. al p.t. di condominio a tre piani f.t.**, di costruzione anno 1968, descritto al NCEU del comune di Valduggia (VC) come Foglio 18 n. 341 sub 136 – categoria C/2 – Classe 3 – Consistenza: 13 mq., Sup. Catastale totale 14 mq., Rendita € 38,27 via Roma, piano T; l'immobile si presenta in sufficiente stato di manutenzione ma deve essere liberato da suppellettili e mobilio stipato da altro condomino.

**11)** gli immobili oggetto del pignoramento risultano **liberi** come è risultato dal sopralluogo effettuato, in quanto gli esecutati hanno abbandonato l'immobile già da diversi anni. Inoltre il titolo legittimante il possesso da parte degli esecutati è anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 22/02/2024 rep.357/2024 trascritta presso Ufficio del Territorio di Vercelli – Servizio di Pubblicità Immobiliare Vercelli il 22/03/2024 ai nn. 2658/2112. 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 dei debitori pignorati è di proprietà. Sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità vista anche la loro destinazione (residenziale); gli immobili sono soggetti a regime condominiale mentre lo scrivente non 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 dei lotti con indicazione dello stato di occupazione da parte degli esecutati, 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);
- certificato di destinazione urbanistica F.18 n. 341;
- certificato stato civile degli esecutati;
- descrizione dei lotti di cui F.18 n.341 sub 127 e sub 136;
- 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.p.c (allegato B);
- verbale di sopralluogo;
- specifica per la liquidazione delle competenze (allegato C).

Casale Monferrato, 12/09/2024

In fede

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

