
Tribunale di Vercelli

Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. [omissis]

Relazione dell'Esperto

Procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 168-2023

promossa da

[OMISSIS]

contro

[OMISSIS]

Emissione finale 7 giugno 2024

Indice

1. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c.....	4
2. Identificazione del bene	6
3. Descrizione del bene	8
4. Data di inizio delle costruzioni	11
5. Accertamenti edilizi	12
6. Certificato di destinazione urbanistica.....	14
7. Accertamenti catastali	15
8. Titolarità e giudizio divisorio	17
9. Provenienza dei beni.....	18
10. Valore di mercato	20
11. Lotti di vendita	22
12. Stato di possesso	23
13. Procedure espropriative	25
14. Planimetrie e documentazione fotografica.....	25
15. Scheda di sintesi del lotto	25
16. Perizia conforme a direttiva Garante Privacy.....	25
17. Immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata	25
Allegati A-B-C-D-E-F-G-H-I.....	27

1. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c.

Verifichi l'Esperto, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui al c. dell'art. 567 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), predisponendo check-list dei principali controlli effettuati e segnalando immediatamente al Giudice ed al Creditore pignorante quelli eventualmente mancanti o inidonei; predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; in particolare, l'Esperto deve precisare: A. se il Creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva; B. nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato; C. nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento; D. l'Esperto deve precisare se il Creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento); E. nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'Esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione; F. l'Esperto deve precisare se il Creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'Esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'Esecutato come risultante dal certificato; G. nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine; H. laddove risulti che alla data dell'acquisto l'Esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al Creditore procedente e al Giudice; I. allegghi altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui al c. dell'art. 567 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 l'Esperto e il Custode.

La presente procedura esecutiva immobiliare interessa l'intero delle quote in diritto di proprietà di quattro autonome unità immobiliari, costituite da tre alloggi ed una autorimessa, ed ubicate nel comune di Casale Monferrato (AL).

Al fine di rendere agevole l'analisi dell'elaborato e di fornire una sintetica ed immediata identificazione dei beni, è predisposta di seguito una tabella di riconciliazione con la nomenclatura progressiva adottata e già coerente con la formulazione dei lotti di vendita, proposta in ragione della natura, della conformazione e dello stato dei luoghi.

Lotto	Beni	Fg.	Mapp.	Sub.	Tipo	Comune	Indirizzo
A	1	55	113	2	Fabbricati	Casale Monferrato	Salita Sant'Anna, 19
B	2	55	113	5	Fabbricati	Casale Monferrato	Salita Sant'Anna, 19
C	3	55	113	7	Fabbricati	Casale Monferrato	Salita Sant'Anna, 19
	4	55	113	19	Fabbricati	Casale Monferrato	Strada Biglionino, 2

Il creditore procedente, con riferimento alla documentazione di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c., ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, sottoscritta dal Notaio [omissis], ed il cui contenuto, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni dalla data [12/01/2024] di trascrizione del pignoramento;
- indica i dati catastali attuali, i quali tra l'altro coincidono con quelli storici.

Il soggetto esecutato è una persona giuridica, nella fattispecie una società di capitale a responsabilità limitata, e pertanto la verifica del deposito del certificato di stato civile non trova applicazione.

2. Identificazione del bene

Provveda l'Esperto 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

BENE 1						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
55	113	2	Salita Sant'Anna, 19	A/3	4 vani	299,55 €

Il bene 1 si trova in salita Sant'Anna n. 19 nel comune di Casale Monferrato (AL), ed è costituito da:

- alloggio, al piano terreno, composto da soggiorno, bagno, cucina e camera con balcone e, al piano interrato, doppio ripostiglio.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 1 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- salita Sant'Anna mapp. 2629, mapp. 114, mapp. 112.

Le coerenze dell'alloggio e del ripostiglio, partendo da nord ed in senso orario, sono, rispettivamente:

- altro alloggio sub. 13, salita Sant'Anna mapp. 2629, vano scala comune sub. 15, altro alloggio sub. 1, distacco su sub. 16 corte comune;
- disimpegno comune sub. 17, altri ripostigli sub. 5, mapp. 114, altro ripostiglio sub. 1.

* * *

BENE 2						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
55	113	5	Salita Sant'Anna, 19	A/3	4 vani	299,55 €

Il bene 2 si trova in salita Sant'Anna n. 19 nel comune di Casale Monferrato (AL), ed è costituito da:

- alloggio, al piano primo, composto da soggiorno, bagno, cucina e camera con balcone e, al piano interrato, doppio ripostiglio.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 2 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- salita Sant'Anna mapp. 2629, mapp. 114, mapp. 112.

Le coerenze dell'alloggio e del ripostiglio, partendo da nord ed in senso orario, sono, rispettivamente:

- altro alloggio sub. 9, distacco su salita Sant'Anna mapp. 2629, vano scala comune sub. 15, altro alloggio sub. 6, distacco su sub. 16 corte comune;

- disimpegno comune sub. 17, altri ripostigli sub. 6, salita Sant'Anna mapp. 2629, mapp. 114, altri ripostigli sub. 2

* * *

BENE 3						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
55	113	7	Salita Sant'Anna, 19	A/3	4 vani	299,55 €

Il bene 3 si trova in salita Sant'Anna n. 19 nel comune di Casale Monferrato (AL), ed è costituito da:

- alloggio, al piano secondo, composto da soggiorno con balcone, bagno, cucina e camera con balcone.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 3 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- salita Sant'Anna mapp. 2629, mapp. 114, mapp. 112.

Le coerenze dell'alloggio, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- altro alloggio sub. 10, distacco su salita Sant'Anna mapp. 2629, vano scala comune sub. 15, altro alloggio sub. 8, distacco su sub. 16 corte comune.

* * *

BENE 4						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
55	113	19	Strada Biglionino, 2	C/6	17 m ²	56,19 €

Il bene 4 si trova in strada Biglionino n. 2 nel comune di Casale Monferrato (AL), ed è costituito da:

- autorimessa pertinenziale, al piano interrato.

I mappali confinanti con il mappale ove insiste il bene 4 sono, partendo da nord ed in senso orario:

- salita Sant'Anna mapp. 2629, mapp. 114, mapp. 112.

Le coerenze dell'autorimessa, partendo da nord ed in senso orario, sono:

- sub. 16 corte comune, altra autorimessa sub. 20, salita Sant'Anna mapp. 2629, altra autorimessa sub. 18.

3. Descrizione del bene

Provveda l'Esperto alla descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 del DPR n. 633 del 26 ottobre 1972 e s.m.i. e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA o imposta di registro

I beni pignorati sono inseriti in un più ampio fabbricato condominiale a destinazione d'uso residenziale, ubicato in zona semicentrale, a tre piani fuori terra, libero su tre lati, con accesso pedonale dalla salita Sant'Anna e carraio dalla strada Biglionino. Il fabbricato presenta una configurazione regolare ed un'architettura lineare, tipica dell'epoca di edificazione della prima metà del '900; le condizioni di manutenzione e conservazione, in generale, sono buone.

Dal punto di vista strutturale, le pareti verticali sono in parte in muratura portante ed in parte in travi e pilastri in c.c.a., con solai del tipo latero-cementizio o a putrelle-voltini, mentre il tetto ha orditura in legno con manto di copertura in tegole di laterizio.

Dal punto di vista edilizio, le pareti esterne sono realizzate in mattoni, intonacate al civile e tinteggiate; sul fronte prospiciente la salita Sant'Anna è presente una zoccolatura in serizzo al piano terreno, fasce marcapiano in rilievo e decorazioni sottogronda. I balconi e le mensole sono in pietra, con ringhiere metalliche. I pavimenti dei vani comuni sono in ceramica, mentre le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; al piano interrato i divisori sono solamente intonacati ed i pavimenti sono in battuto di cemento. Il cortile comune presenta pavimentazione in autobloccanti di calcestruzzo e muratura di cinta in mattoni pieni con cancello metallico.

* * *

BENE 1

L'alloggio è situato al piano terreno, con esposizione nord-ovest / sud-est, ed è accessibile sia tramite un ingresso pedonale comune dalla salita Sant'Anna n. 19 e sia tramite un ingresso carraio comune dalla strada Biglionino n. 2, attraversando il cortile comune, il disimpegno comune e la scala comune; è presente un soggiorno, che permette l'accesso al bagno, alla cucina ed alla camera, queste ultime provviste di balcone. La pianta dell'alloggio ha complessivamente dimensioni lorde di 6,37 m · 7,44 m, con altezza interna pari a 2,70 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 32 m². Il ripostiglio pertinenziale si trova al piano interrato ed è costituito da un doppio vano, con porte metalliche di accesso e senza finestre perimetrali; la pianta ha dimensioni lorde di 2,60 m · 2,37 m, con altezza interna pari a 2,30 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 5 m².

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e persiane in alluminio; le porte sono in legno del tipo tamburato; i pavimenti ed i rivestimenti sono in materiale ceramico; sono presenti i sanitari, doccia, lavandino, wc e bidet.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti l'impianto di riscaldamento autonomo (atto anche alla produzione acqua calda sanitaria) con generatore installato nella cucina e sistema di emissione con radiatori, elettrico, citofonico, idrico e fognario; gli impianti, ove non diversamente precisato, sono ipotizzati funzionanti, nonostante non sia stato possibile verificarne per intero la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni dei beni appaiono buone e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria.

* * *

BENE 2

L'alloggio è situato al piano primo, con esposizione nord-ovest / sud-est, ed è accessibile sia tramite un ingresso pedonale comune dalla salita Sant'Anna n. 19 sia tramite un ingresso carraio comune dalla strada Biglionino n. 2, attraversando il cortile comune, il disimpegno comune e la scala comune; è presente un soggiorno, che permette l'accesso al bagno, alla cucina ed alla camera, queste ultime provviste di balcone. La pianta dell'alloggio ha complessivamente dimensioni lorde di 6,38 m · 7,44 m, con altezza interna pari a 2,61 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 32 m². Il ripostiglio pertinenziale si trova al piano interrato ed è costituito da un doppio vano, con porte metalliche di accesso e senza finestre perimetrali; la pianta ha dimensioni lorde di 2,59 m · 3,61 m, con altezza interna pari a 2,30 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 7 m².

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e persiane in alluminio; le porte sono in legno del tipo tamburato; i pavimenti ed i rivestimenti sono in materiale ceramico; sono presenti i sanitari, doccia, lavandino, wc e bidet.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti l'impianto di riscaldamento autonomo (atto anche alla produzione acqua calda sanitaria) con generatore installato nella cucina e sistema di emissione con radiatori, elettrico, citofonico, idrico e fognario; gli impianti, ove non diversamente precisato, sono ipotizzati funzionanti, nonostante non sia stato possibile verificarne per intero la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni dei beni appaiono buone e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria.

* * *

BENE 3

L'alloggio è situato al piano secondo, con esposizione nord-ovest / sud-est, ed è accessibile sia tramite un ingresso pedonale comune dalla salita Sant'Anna n. 19 sia tramite un ingresso carraio comune dalla strada Biglionino n. 2, attraversando il cortile comune, il disimpegno comune e la scala comune; è presente un soggiorno, con balcone, che permette l'accesso al bagno, alla cucina ed alla camera, queste ultime provviste di balcone. La pianta dell'alloggio ha complessivamente dimensioni lorde di 6,40 m · 8,40 m, con altezza interna pari a 3,02 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 34 m².

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i serramenti esterni sono in alluminio con vetro camera e persiane in alluminio; le porte sono in legno del tipo tamburato; i pavimenti ed i rivestimenti sono in materiale ceramico; sono presenti i sanitari, doccia, lavandino, wc e bidet.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti l'impianto di riscaldamento autonomo (anche alla produzione acqua calda sanitaria) con generatore installato nella cucina e sistema di emissione con radiatori, di raffrescamento, elettrico, citofonico, idrico e fognario; gli impianti, ove non diversamente precisato, sono ipotizzati funzionanti, nonostante non sia stato possibile verificarne per intero la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni del bene appaiono buone e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria.

* * *

BENE 4

L'autorimessa è situata al piano interrato, ed è accessibile tramite un ingresso carraio comune dalla strada Biglionino 2, attraversando il cortile comune; la pianta ha complessivamente dimensioni lorde di 3,20 m · 6,48 m, con altezza interna pari a 2,33 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 17 m².

Il portone è metallico con inserimenti in vetro, ed i pavimenti sono in battuto di cemento; le pareti sono semplicemente intonacate.

Dal punto di vista impiantistico, è presente l'impianto elettrico; l'impianto, ove non diversamente precisato, è ipotizzato funzionante, nonostante non sia stato possibile verificarne per intero la funzionalità; non sono state riscontrate e/o rese disponibili le relative dichiarazioni di conformità.

In generale, le condizioni del bene appaiono sufficienti e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti manutenzione straordinaria. Si segnala che le pareti verticali sono interessate da fenomeni di umidità capillare.

* * *

Le fotografie dei beni, comprensive di didascalie, sono consultabili nell'[Allegato E](#).

Sotto il profilo fiscale-impositivo, la vendita ha per oggetto la cessione della totalità delle quote in diritto di proprietà di unità immobiliari abitative, ove il soggetto venditore è un'impresa che non ha né costruito né ristrutturato dette unità immobiliari; in tali circostanze la vendita immobiliare è esente IVA e dunque assoggettata al regime dell'imposta di registro.

4. Data di inizio delle costruzioni

Provveda l'Esperto 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 e s.m.i.

L'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Casale Monferrato e l'analisi di diversi elementi presuntivi, quali ad esempio le date dei titoli abilitativi storici, le mappe catastali di impianto e le planimetrie catastali storiche, hanno permesso di individuare che la costruzione la costruzione del fabbricato e dunque di tutti i beni pignorati è iniziata anteriormente al 02/09/1967. In particolare, si può affermare che il fabbricato era già esistente alla data del 10/10/1939. Successivamente, lo stesso fabbricato è stato oggetto di interventi edilizi, come più dettagliatamente riportato al capitolo 5.

5. Accertamenti edilizi

Provveda l'Esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente al 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 specifici 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'art. 36 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. 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 dal c. 6 dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. ovvero dal c. 5 dell'art. 46 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i., specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione.

BENI 1, 2, 3, 4	Titoli abilitativi
Salita Sant'Anna, 17-19 / Strada Biglionino, 2 Fg. 55 mapp. 113	Autorizzazione n. 56/1954 del 26/03/1954 (*) (**) <i>Costruzione muro di cinta</i>
	Autorizzazione n. 28/1958 del 05/03/1958 (*) (**) <i>Tinteggiatura facciata</i>
	Autorizzazione n. 294/1990 del 06/08/1990 (*) <i>Ricostruzione di tratto di recinzione nel sedime di proprietà</i>
	<u>Permesso di costruire n. 137/2004 del 15/07/2004</u> <i>Modesto ampliamento per garantire un miglioramento funzionale delle condizioni di abitabilità (adeguamento servizi igienico-sanitari / ripostigli / vani caldaia), nonché intervento di risanamento conservativo riguardante la modifica dell'assetto planimetrico delle singole unità immobiliari con la trasformazione dei locali cantina in autorimessa</i>
	<u>Variante al permesso di costruire n. 137/2004 del 28/12/2007</u> <i>Modesto ampliamento ai piani primo e secondo, modifiche distributive interne e di prospetto, installazione di impianto fotovoltaico nonché nell'aggiornamento dello stato di fatto relativamente a piante, sezioni e prospetti</i>
	Autorizzazione n. 14/2012 del 14/11/2012 (*) <i>Autorizzazione all'applicazione del segnale di passo carrabile</i>
	CIL n. 119/2019 del 16/04/2019 (*) <i>Formazione di cappotto esterno</i>

(*) titolo riferito ad interventi realizzati esclusivamente sulle parti comuni del fabbricato

(**) titolo riportato nel registro generale ma non disponibile alla consultazione

Rispetto al permesso di costruire, ed alla sua successiva variante, le opere sono state realizzate in parziale difformità, e non è quindi possibile accertarne la piena regolarità edilizio-urbanistica.

In particolare, in tutti e tre gli alloggi (beni 1, 2, 3) non è stata realizzata la tramezzatura divisoria (e la relativa porta) atta a definire il locale antibagno all'interno della stanza da bagno, in difetto rispetto agli interventi di adeguamento igienico-sanitario previsti espressamente nel permesso di costruire n. 137/2004 e variante; conseguentemente, occorrerà porvi rimedio e realizzarle, così come effettivamente autorizzate, con un costo stimato a corpo di circa 2.000 eur per ogni bene. Si precisa che il fascicolo d'archivio relativo a detto titolo abilitativo non comprende né la comunicazione di fine lavori né la richiesta del certificato di agibilità, che dunque non è mai stato rilasciato.

I titoli abilitativi relativi ai beni pignorati ed i relativi elaborati grafici significativi alla rappresentazione della storia edilizia ed urbanistica sono consultabili nell'Allegato D.

6. Certificato di destinazione urbanistica

Provveda l'Esperto 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 e s.m.i.

Il certificato di destinazione urbanistica non è rilasciato, in quanto trattasi di fabbricati con terreno pertinenziale di superficie inferiore a 5.000 m².

Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Casale Monferrato è stato approvato con DGR n. 93-29164 del 06/06/1989 e s.m.i., e ad oggi è vigente la variante n. 27. La destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico è la seguente:

BENI 1, 2, 3, 4	Strumento urbanistico comunale
Salita Sant'Anna, 17-19 / Strada Biglionino, 2 Fg. 55 mapp. 113	Categoria B Parti del territorio, come definite dall'art. 2 lett. b) del DM 02/04/1968 n. 1444 e s.m.i. Br2 Preminente destinazione residenziale Zone di recupero art. 27 della L.R.56/77

In Allegato B è riportato lo stralcio grafico dello strumento urbanistico e l'estratto delle norme tecniche di attuazione.

7. Accertamenti catastali

Provveda l'Esperto 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 NCEU in relazione al Regio DL 13 aprile 1939 n. 652 e s.m.i., 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

Le unità immobiliari sono catastalmente identificabili come di seguito:

BENE 1						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
55	113	2	Salita Sant'Anna, 9	A/3	4 vani	299,55 €

BENE 2						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
55	113	5	Salita Sant'Anna, 9	A/3	4 vani	299,55 €

BENE 3						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
55	113	7	Salita Sant'Anna, 9	A/3	4 vani	299,55 €

BENE 4						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
55	113	19	Salita Sant'Anna, 9	C/6	17 m ²	56,19 €

e sono intestate a [omissis] con sede in [omissis], C.F. [omissis], proprietà per 1/1. I dati specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti all'identificazione catastale dei beni.

Dal punto di vista catastale, si riscontra quanto di seguito.

BENE 1, 2	Difformità catastali
Salita Sant'Anna, 17-19 / Strada Biglionino, 2 Fg. 55 mapp. 113	L'indirizzo "salita Sant'Anna, 9" deve essere rettificato in "salita Sant'Anna, 19". Le planimetrie catastali degli alloggi riportano la presenza del locale antibagno che in realtà non è stato realizzato; in tal senso, la realizzazione delle tramezzature divisorie, come già autorizzate, potrà risolvere tale difformità. Il doppio ripostiglio di pertinenza è stato rappresentato catastalmente come un unico locale, mancando quindi l'indicazione della tramezzatura divisoria.

BENE 3	Difformità catastali
Salita Sant'Anna, 17-19 / Strada Biglionino, 2 Fg. 55 mapp. 113	L'indirizzo "salita Sant'Anna, 9" deve essere rettificato in "salita Sant'Anna, 19". Le planimetrie catastali degli alloggi riportano la presenza del locale antibagno che in realtà non è stato realizzato; in tal senso, la realizzazione delle tramezzature divisorie, come già autorizzate, potrà risolvere tale difformità.

BENE 4	Difformità catastali
Strada Biglionino, 2 Fg. 55 mapp. 113	L'indirizzo "salita Sant'Anna, 9" deve essere corretto in "strada Biglionino 2".

L'importo stimato per l'esatta rappresentazione grafica dei ripostigli, per ognuno dei due beni interessati, è pari a 100 € per tributi catastali e 600 € per corrispettivi professionali.

Con l'atto di permuta Notaio [omissis] del 14/10/2014 rep. n. 14962/7851 le parti hanno pattuito come alcuni "beni comuni" lo siano solo con riferimento ad alcune (e non a tutte) delle unità immobiliari presenti; ad oggi, sia l'elaborato planimetrico relativo alla dimostrazione grafica dei subalterni del mappale 113 sia le planimetrie catastali dei singoli beni non recepiscono graficamente tali pattuizioni.

È opportuno infine segnalare che il mappale 113, sino al 09/12/2019, ricomprendeva anche parte del sedime della salita Sant'Anna e della strada Biglionino con una consistenza pari a 780 m²; successivamente a tale data, lo stesso è stato interessato da un tipo frazionamento che ne ha ridotto la consistenza a 520 m² ed ha dato origine ai mappali 2629 e 2630, aventi consistenza rispettivamente pari a 224 m² e 36 m². Il frazionamento ha dunque avuto lo scopo rendere autonomi i sedimi della viabilità. Il mappale 2629 è stato altresì censito in data 10/01/2020 al catasto fabbricati come area urbana ed intestato al Comune di Casale Monferrato con la causale "ditta priva di titolo legale reso pubblico", mentre il mappale 2630 risulta essere ancora nello stato di ente urbano e dunque privo di intestatario. Tale variazione topografica non risulta essere recepita, in quanto temporalmente successiva, nell'elaborato planimetrico relativo alla dimostrazione grafica dei subalterni del mappale 113.

L'estratto di mappa catastale, le schede planimetriche catastali e la nota relativa alle "precisazioni in ordine alle difformità edilizie e castali rispetto al reale stato dei luoghi ed al trasferimento dei beni" del 12/03/2024 trasmessa al Custode sono riportate in Allegato C.

8. Titolarità e giudizio divisorio

Provveda l'Esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia delle Entrate, 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

All'atto della notifica del pignoramento, l'esecutata è intestataria per l'intero delle quote in diritto di proprietà sui beni pignorati in forza di atti regolarmente trascritti, questi ultimi riportati nel dettaglio al successivo capitolo 9.

9. Provenienza dei beni

Provveda l'Esperto 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

BENI 1, 2, 3, 4	Proprietari a 12/01/2024
	<p>Piena proprietà per la quota di 1/1 alla [omissis], con sede legale in [omissis], C.F. [omissis].</p> <ul style="list-style-type: none"> - Atto di compravendita Notaio [omissis] del 24/01/1950, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato (AL) il 26/01/1950 al n. 311 con il quale il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve la quota di 1/1 di piena proprietà. - Successione legale di [omissis], nato a [omissis] il [omissis] e deceduto a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], con il quale il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve la quota di 1/1 di piena proprietà, giusta denuncia n. 19 vol. 1238, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato (VC) il 10/05/2014 ai nn. 2957/2149, ed atto di accettazione espressa di eredità Notaio [omissis] del 09/11/2004 rep. n. 14893 trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato (AL) il 20/11/2024 ai nn. 6888/4614. - Atto di permuta Notaio [omissis] del 14/10/2014, rep. n. 14962/7851, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato (AL) il 15/10/2014 ai nn. 4458/3417 con il quale la [omissis] riceve la quota di 1/1 di piena proprietà - Atto di scissione e costituzione di società Notaio [omissis] del 24/11/2015, rep. n. 16407/8799, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Casale Monferrato (AL) il 02/12/2015 ai nn. 3876/5233 con il quale l'[omissis] è stata costituita e riceve la quota di 1/1 di piena proprietà in ragione del conferimento dei beni al patrimonio.

L'elenco delle pregiudizievoli attualmente gravanti sulle quote dei beni pignorati in proprietà della [omissis] e che saranno cancellate è riportato di seguito, con la precisazione che l'ultima verifica in banca dati ipotecaria è stata effettuata al 18/05/2024.

- Ipoteca volontaria iscritta in data 15/10/2004 ai nn. 4459/416 in forza di mutuo fondiario in data 14/10/2014 rep. n. 14963/7822, capitale € 300.000,00, ipoteca € 600.000,00, durata 15 anni:
 - a favore di [omissis] con sede in Biella (BI), C.F. 01807130024, per la quota di 1/1 in diritto di proprietà;
 - contro [omissis], con sede a [omissis], C.F. [omissis], per la quota di 1/1 in diritto di proprietà.

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 04/08/2021 ai nn. 4275/345 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Vercelli (VC) in data 29/07/2021 rep. n. 497/2021, capitale € 46.435,92, ipoteca di € 95.000,00:
 - a favore di [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per la quota di 1/2 in diritto di proprietà, e [omissis], nata a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per la quota di 1/2 in diritto di proprietà;
 - contro [omissis], con sede legale in [omissis], C.F. [omissis], per la quota di 2/2 in diritto di proprietà.

- Ipoteca giudiziale iscritta in data 16/08/2021 ai nn. 4496/369 in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Vercelli (VC) in data 07/08/2021 rep. n. 508/2021, capitale € 102.384,74, ipoteca di € 150.000,00:
 - a favore di [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per la quota di 1/1 in diritto di proprietà;
 - contro [omissis], con sede legale in [omissis], C.F. [omissis], per la quota di 1/1 in diritto di proprietà.

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/01/2024 ai nn. 215/181 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Vercelli rep. n. 2797/2023 del 30/11/2023:
 - a favore di [omissis] con sede in [omissis], C.F. [omissis] per la quota di 1/1 in diritto di proprietà;
 - contro [omissis], con sede legale in [omissis], C.F. [omissis], per la quota di 1/1 in diritto di proprietà.

La nota di trascrizione dell'atto di permuta è riportata nell'Allegato E.

10. Valore di mercato

Provveda l'Esperto a determinare il valore degli immobili pignorati; 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

La determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto è stata effettuata mediante il metodo di stima comparativo riferito ai prezzi unitari, desunti:

- dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornate al II semestre 2023;
- dalle banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Collegio Provinciale FIAP, aggiornate al 2021.

Il giudizio di stima dei beni è stato altresì elaborato sulla base delle risultanze del sopralluogo e quindi dello stato dei luoghi, del contesto territoriale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle superfici commerciali e dei valori di mercato tracciati nelle compravendite oggetto di pubblicità immobiliare.

BENE 1	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Piano terreno			
Vani principali	41 m ²	1,00	41 m ²
Balcone	6 m ²	0,30	2 m ²
Piano interrato			
Locali accessori	6 m ²	0,25	2 m ²
Totale misura			45 m²
Prezzo unitario			800 €/m²
Totale valore			36.000 €
Valore complessivo del bene € 36.000 (trentaseimila/00)			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 1.800
Per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche-catastali			-€ 2.700
Valore complessivo del bene adeguato € 31.500 (trentunomilacinquecento)			

* * *

BENE 2	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Piano primo			
Vani principali	41 m ²	1,00	41 m ²
Balcone	6 m ²	0,30	2 m ²
Piano interrato			
Locali accessori	9 m ²	0,25	2 m ²
Totale misura			45 m²
Prezzo unitario			850 €/m²

Totale valore	38.250 €
Valore complessivo del bene € 38.250 (trentottomiladuecentocinquanta/00)	
Riduzioni	
Per assenza garanzia vizi 5%	-€ 1.913
Per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche-catastali	-€ 2.700
Valore complessivo del bene adeguato € 33.637 (trentatremilaseicentotrentasette)	

* * *

BENE 3	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Piano secondo			
Vani principali	42 m ²	1,00	42 m ²
Balcone	8 m ²	0,30	2 m ²
Totale misura			44 m²
Prezzo unitario			950 €/m²
Totale valore			41.800 €
Valore complessivo del bene € 41.800 (quarantunomilaottocento/00)			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 2.090
Per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche-catastali			-€ 2.000
Valore complessivo del bene adeguato € 37.710 (trentasettemilasettecentodieci)			

* * *

BENE 4	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Piano terreno			
Autorimessa	21 m ²	1,00	21 m ²
Totale misura			21 m²
Prezzo unitario			400 €/m²
Totale valore			8.400 €
Valore complessivo del bene € 8.400 (ottomilaquattrocento)			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 420
Valore complessivo del bene adeguato € 7.980 (settemilanovecentottanta)			

11. Lotti di vendita

Provveda l'Esperto 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

La natura, la conformazione, lo stato dei luoghi dei beni e la numerosità degli stessi consentono l'agevole formazione di più lotti omogenei.

Si riporta di seguito la proposta di formazione; per i confini, le coerenze e le superfici è possibile fare riferimento a quanto già indicato nel capitolo 2. e riportato anche nelle schede di sintesi del lotto di cui all'Allegato G.

Lotto	Valore beni	Valore beni adeguato
A	€ 36.000	€ 31.500
B	€ 38.250	€ 33.637
C	€ 50.200	€ 45.690
	€ 124.450	€ 110.827

12. Stato di possesso

Provveda l'Esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile, lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; verifichi, in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli; specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché la sussistenza di eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

Lo stato di occupazione dei beni è riassunto nel seguente schema, ove per L1T si intende "locazione abitativa temporanea" e n+n la prima durata pattuita e la successiva.

Beni	Possesso	Data reg.	Data scad.	Annualità	Riferimento
1	L1T 1+1	26/04/2024	31/03/2025	€ 3.600	Aiolo M. R.
2	Libero	-	-	-	-
3	Libero	-	-	-	-
4	Libero	-	-	-	-

Si è inoltre verificato che, alla data di stipula del contratto di locazione temporanea in seno alla procedura esecutiva, il canone pattuito è superiore al minimo della forbice individuata, tempo per tempo, dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed è possibile affermare lo stesso è rispondente al valore di mercato.

Lotto	Possesso	Data reg.	Data scad.	Termine	Disdetta	Mensilità	Sup. comm.	€/m ²	min €/m ²	max €/m ²
I	L1T 1+1	26/04/2024	31/03/2025	3 mesi	31/12/2024	€ 300	44,57	6,73	2,60	3,50

* * *

Dal punto di vista giuridico, il fabbricato è assoggettato al regime condominiale, come anche riconosciuto nell'atto di permuta Notaio [omissis] del 14/10/2014 rep. n. 14962/7851; stante il numero di proprietari presenti, ad oggi non vi è obbligo né di costituzione giuridica del Condominio con attribuzione del codice fiscale né di nomina dell'Amministratore. I soggetti permutanti hanno inoltre pattuito l'assegnazione dei beni comuni ad una parte delle unità immobiliari presenti, con l'effetto di costituire, all'interno del fabbricato, due corpi di fabbrica parzialmente autonomi, quello al civico 17, rappresentativo delle proprietà [omissis], e quello al civico 19, delle proprietà [omissis].

Per quanto riguarda il corpo di fabbrica al civico 19 ove insistono i beni pignorati, si rileva che il sub. 15 (vano scala comune al piano interrato, terreno, primo e secondo) è per volontà delle parti "comune" alle sole unità immobiliari censite ai sub.1-2-5-6-7-8, mentre il sub. 17 (disimpegno comune al piano seminterrato) è comune ai sub. 1-2-5-6; solamente il sub. 16 (corte comune) è comune a tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato.

Anche le proprietà del tetto e del sottotetto sono state oggetto di un accordo derogativo, seguendo il medesimo criterio di attribuzione correlato ai due corpi di fabbrica parzialmente autonomi; pertanto, il tetto ed il sottotetto sovrastanti ai sub. 10-14 sono di proprietà esclusiva, secondo le attuali ragioni di comproprietà, del sig. [omissis], mentre le altre porzioni sovrastanti ai sub. 7-8-15 sono di proprietà esclusiva, secondo le ragioni di comproprietà, dell'[omissis].

Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico esistente, installato proporzionatamente su entrambe le parti di tetto, non è stata invece prevista nessuna pattuizione specifica; dalle indagini condotte, detto impianto risulta essere abbinato all'utenza elettrica intestata al sig. [omissis]; conseguentemente, la parte di tetto dell'[omissis] interessata dall'impianto fotovoltaico di proprietà del sig. [omissis] è, di fatto, gravata, da una servitù.

Per quanto riguarda i mappali 2629 e 2630, originati dal frazionamento del mappale 113 e già descritto al capitolo 7., in assenza di un opportuno titolo legittimante e regolarmente trascritto, ad oggi non riscontrato, sono da ritenersi anch'essi nelle stesse ragioni di comproprietà del mappale 113.

Il fabbricato condominiale è infine gravato da una servitù di elettrodotto, evincibile dalla linea aerea che attraversa il mappale 113 e dal corpo illuminante agganciato sull'angolo dell'edificio tra la salita Sant'Anna e la strada Biglionino.

* * *

Le spese fisse di gestione e manutenzione annue per le parti comuni condominiali attualmente sostenute riguardano le pulizie, la manutenzione del verde e l'energia elettrica; l'ammontare annuo complessivo non è riscontrabile con precisione, ma sulla base di quanto richiesto nei contratti di locazione si stima che non sia superiore a 600 eur per alloggio.

Le utenze elettriche comuni presenti sono due, e l'esecutata è intestataria del gruppo di misura a servizio degli spazi comuni del corpo di fabbrica al civico 19, dei rispostigli e delle autorimesse. L'utenza idrica è costituita invece da un unico gruppo di misura fiscale, intestato al sig. [omissis], e da gruppi di misura di sottrazione installati in ogni alloggio, le cui misure permettono il riparto dei costi ad essi associati.

Non sussistono spese condominiali straordinarie già deliberate e procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati; circa la solvenza delle spese condominiali, si è appreso che le ultime fatture relative all'utenza elettrica comune sono state pagate direttamente dagli inquilini in luogo dell'esecutata a fronte di una interruzione del servizio per morosità. Il legale del sig. [omissis], avv. [omissis], ha altresì comunicato al Custode che l'esecutata non avrebbe, al momento, provveduto a riversare una parte delle somme ricevute dai propri locatari ed a ristoro delle utenze idriche; in tal senso, sono tutt'ora in corso gli accertamenti necessari, le cui risultanze saranno rese note in una successiva nota del Custode, predisposta di concerto con l'Esperto.

Fermo restando quanto sopra, non si sono rilevate ulteriori formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il carattere storico-artistico, nonché gravami da censo, livello o uso civico.

Il contratto di locazione in essere è riportato in Allegato G.

13. Procedure espropriative

Provveda l'Esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni pignorati non sono oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

14. Planimetrie e documentazione fotografica

Provveda l'Esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri

Si vedano l'Allegato C e l'Allegato F.

15. Scheda di sintesi del lotto

Provveda l'Esperto 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.

Si veda l'Allegato H.

16. Perizia conforme a direttiva Garante Privacy

Provveda l'Esperto ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità al Provvedimento del 7 febbraio 2008 e s.m.i. dell'Autorità garante per la protezione dei dati personali, 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

Si veda l'Allegato I.

17. Immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

Provveda L'Esperto, di concerto con il Custode, ad accertare se gli immobili pignorati rivestano la qualifica di immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata in base all'art. 1 c. 376 – 379 della Legge 30 dicembre 2020, n. 178 e s.m.i.

I beni pignorati non rivestono la qualifica di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

In fede
Villata, 7 giugno 2024

Allegati A-B-C-D-E-F-G-H-I

Allegato A – Check-list verifiche art. 567 c.p.c.

Allegato B – Urbanistica

Allegato C – Catasto

Allegato D – Titoli abilitativi

Allegato E – Formalità

Allegato F – Fotografie

Allegato G – Contratti

Allegato H – Scheda di sintesi del lotto

Allegato I – Perizia Garante Privacy

V. fascicolo dedicato.