
Tribunale di Vercelli

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. [omissis]

Relazione dell'Esperto

Procedura esecutiva immobiliare n. R.G.E. 118-2025

promossa da

[OMISSIS]

contro

[OMISSIS]

Emissione finale 21 gennaio 2026





Indice

1. Verifica della documentazione di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c.....	4
2. Identificazione dei beni.....	6
3. Descrizione dei beni.....	7
4. Data di inizio delle costruzioni.....	9
5. Accertamenti edilizi.....	10
6. Certificato di destinazione urbanistica.....	13
7. Accertamenti catastali.....	14
8. Titolarità e giudizio divisorio.....	15
9. Provenienza dei beni.....	16
10. Valore di mercato.....	17
11. Lotti di vendita.....	18
12. Stato di possesso.....	19
13. Procedure espropriative.....	21
14. Planimetrie e documentazione fotografica.....	21
15. Scheda di sintesi dei lotti.....	21
16. Perizia conforme a direttiva Garante Privacy.....	21
17. Immobili di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.....	21
Allegati A-B-C-D-E-F-G-H-I.....	22





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. 2 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. alleggi altresì la check-list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui al c. 2 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 procedura esecutiva immobiliare in epigrafe interessa il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, di una unità immobiliare autonoma, costituita da un alloggio mansardato in edificio condominiale, ed ubicata nel comune di Serravalle Sesia (VC).



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



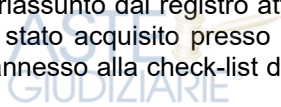


Lotto	Bene	Fg.	Mapp.	Sub.	Tipologia	Indirizzo	Comune
UNICO	1	44	702	20	Alloggio cat. A/2	Via Ducale, 19	Serravalle Sesia

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 all'immobile pignorato:

- risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data [04/01/2005] antecedente di almeno venti anni dalla data [12/09/2025] di trascrizione del pignoramento;
- indica i dati catastali attuali e storici.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il quale risulta essere coniugato, in regime di separazione dei beni, e legalmente separato; conseguentemente, l'estratto per riassunto dal registro atti di matrimonio con l'indicazione delle annotazioni a margine è stato acquisito presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Serravalle Sesia (VC) ed è annesso alla check-list dei principali controlli di cui all'**Allegato A**.





2. Identificazione dei beni

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

LOTTO UNICO - BENE 1						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
44	702	20	Via Ducale, 19	A/2	4,5 vani	302,13 €

Il bene 1 si trova in via Ducale n. 19 nel comune di Serravalle Sesia (VC), ed è costituito da:

- Alloggio mansardato, ubicato al piano quarto fuori terra (sottotetto), composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e bagno.

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

- mapp. 701, mapp. 700, mapp. 703, via Ducale, mapp. 504, via Ducale.

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

- vano scala comune, alloggio sub. 21, distacco su mapp. 702.



3. Descrizione dei beni

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

Il bene pignorato è inserito in un edificio condominiale ed ubicato nella porzione di territorio semiperiferica del comune di Serravalle Sesia.

Il comune si colloca in una zona di transizione della Valsesia, tra l'area collinare prealpina e la pianura vercellese, caratterizzata da un tessuto urbano compatto affiancato da aree produttive ed agricole che ne hanno storicamente sostenuto lo sviluppo economico. Si trova a circa 40 km a nord di Vercelli e a circa 70 km a nord-est di Torino, ed è ben collegato tramite la rete stradale principale (SP 299 della Valsesia); è altresì presente la stazione ferroviaria della linea turistica Novara-Varallo (il ripristino del servizio passeggeri ordinario è oggetto di programmi e interventi di riattivazione da parte degli enti competenti).

Dal punto di vista amministrativo, Serravalle Sesia conta circa 4.650 abitanti e offre una dotazione di servizi più articolata rispetto ai comuni minori della zona, comprendente istituti scolastici, attività commerciali, servizi sanitari di base e funzioni amministrative. Il centro è inoltre noto per il suo patrimonio storico-architettonico, tra cui edifici di origine medievale e testimonianze legate allo sviluppo industriale del territorio valseseano.

* * *

LOTTO UNICO

L'edificio condominiale a destinazione d'uso residenziale ove è inserito il bene 1 è del tipo isolato, a quattro piani fuori terra oltre uno seminterrato, libero su quattro lati, avente principale accesso pedonale e carraio dalla soprastante e rialzata via Ducale n. 19.

L'edificio presenta una configurazione regolare ed un'architettura lineare, tipica dell'epoca di edificazione, avvenuta nel 1973.

Dal punto di vista strutturale, le pareti verticali sono in travi e pilastri in c.c.a., con solai del tipo latero-cementizio, mentre il tetto ha orditura in legno con manto di copertura in tegole di cemento.

Dal punto di vista edilizio, le pareti esterne sono realizzate in laterizio, intonacate al civile e tinteggiate, e completate da una zoccolatura perimetrale in serizzo al piano terreno.

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

BENE 1

Il bene 1 è un alloggio al quarto piano fuori terra (sottotetto), accessibile dal piano terreno attraverso il vano scala comune condominiale; non è presente l'ascensore. Si tratta di una mansarda ricavata nel preesistente sottotetto, e costituita da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e bagno, ed avente esposizione sud-est / sud-ovest.

La pianta dell'alloggio ha complessivamente dimensioni lorde (massimo ingombro) di 13,63 m · 8,03 m, con altezze interne ricomprese tra 1,70 m e 2,74 m e superficie netta calpestabile pari a ca. 65 m².





Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; i serramenti esterni sono in legno con vetro doppio, del tipo "a tetto" in quanto inseriti nelle pareti sub-verticali; le porte interne sono in legno, mentre il portoncino di ingresso è del tipo tamburato; i soffitti sono caratterizzati da una perlinatura in legno; i pavimenti ed i rivestimenti sono in materiale ceramico; sono presenti i sanitari, quali vasca da bagno, lavandino, wc e bidet.

Dal punto di vista impiantistico, sono presenti l'impianto di riscaldamento autonomo (atto anche alla produzione di acqua calda sanitaria) con generatore a gas naturale 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 di manutenzione e conservazione del bene appaiono discrete e non si riscontra, nell'immediato, l'esigenza di interventi urgenti di manutenzione straordinaria.

* * *

Le fotografie dei beni, comprensive di didascalie, sono consultabili nell'**Allegato F**.

Sotto il profilo fiscale-impositivo, la vendita ha per oggetto la cessione a titolo oneroso del diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di una unità immobiliare residenziale, ove il soggetto venditore è una persona fisica; la vendita immobiliare è dunque assoggettata al regime dell'imposta di registro in misura proporzionale e delle imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, senza facoltà per il venditore di ulteriore applicazione dell'IVA nella misura del 22%.





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 – Urbanistica del Comune di Serravalle Sesia ha consentito di accertare che la realizzazione del bene pignorato è avvenuta in epoca successiva al 01/09/1967, data di entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967 n. 765; in particolare, l'edificio condominiale ove, successivamente, è stato ricavato il bene pignorato, è stato edificato in forza di licenza edilizia n. 64/1973 del 03/10/1973.





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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'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.



Le recenti disposizioni introdotte dal D.L. "Salva Casa" al DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. hanno comportato delle rilevanti modifiche alla definizione dello stato legittimo ed alle procedure di regolarizzazione delle difformità, in ottica semplificativa ed a tutela del principio del legittimo affidamento. In particolare, lo stato legittimo è ora distinto ed autonomo per le parti private rispetto alle parti comuni, ove queste ultime sussistano (come effettivamente nei casi di specie), e lo stesso può derivare anche solo dall'ultimo titolo rilasciato o assentito, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Le nuove disposizioni di cui al precedente paragrafo risultano in fase di prima applicazione, ed in tal senso la disamina condotta sulla documentazione analizzata, pari a 5 titoli abilitativi e 2 atti autorizzativi in epoca ricompresa tra il 1973 ed il 1984, si è focalizzata su tutte le difformità riscontrate, ponendo particolare attenzione a quelle che, nel susseguirsi della storia edilizia e urbanistica, non sono mai state manifestamente affrontate e/o regolarizzate.

LOTTO UNICO – BENE 1	Titoli abilitativi e atti
Via Ducale, 19 Fg. 44 mapp. 702 sub. 20	<p><u>Licenza edilizia n. 64 del 03/10/1973</u> <i>Costruzione di fabbricato ad uso abitazione civile in via Ducale antica</i></p> <p><u>Licenza edilizia n. 77 del 03/12/1973</u> <i>Voltura della licenza di costruzione n. 64 del 03/10/1973 intestata a [omissis]</i></p> <p><u>Licenza edilizia n. 182 del 10/10/1975</u> <i>Variazione della consistenza volumetrica del Condominio San Pietro I lasciando fuori terra una parte dei locali interrati e precedentemente destinati a rimesse ed ora a magazzino</i></p> <p><u>Autorizzazione all'abitabilità n. 11 del 22/07/1976</u></p> <p><u>Concessione gratuita per opere edilizie n. 584 del 11/01/1981</u> <i>Trasformazione di magazzini in appartamenti nei condomini San Pietro I e II</i></p> <p><u>Concessione gratuita per opere edilizie n. 57 del 12/01/1982</u> <i>Variazione di destinazione d'uso a civile abitazione della parte sottotetto della palazzina San Pietro I</i></p> <p><u>Autorizzazione all'abitabilità n. 6 del 11/09/1984</u> <i>Variazione di destinazione d'uso a civile abitazione della parte sottotetto della palazzina San Pietro I</i></p>



A seguito della tipologia delle difformità riscontrate in sede di primo sopralluogo, è stato necessario effettuare un rilievo planimetrico di dettaglio del bene, unitamente alla puntuale verifica di tutte le altezze interne, al fine di poter approfondire sia gli aspetti edilizi-urbanistici sia quelli igienico-sanitari, come di seguito riportato.

LOTTO UNICO – BENE 1	Difformità edilizie-urbanistiche
Via Ducale, 19 Fg. 44 mapp. 702 sub. 20	<p>Il sottotetto, inteso come mera volumetria, è stato autorizzato con licenza edilizia n. 64 del 03/10/1973, mentre l'alloggio mansardato, ricavato successivamente al suo interno, con concessione gratuita per opere edilizie n. 57 del 12/01/1982 (e conseguente rilascio di autorizzazione all'abitabilità n. 6 del 11/09/1984). L'oggetto della concessione edilizia rilasciata riguarda unicamente la variazione di destinazione d'uso a civile abitazione della parte sottotetto. Nel primo elaborato grafico allegato alla predetta concessione non sono state indicate né la destinazione d'uso dei singoli vani né le altezze interne degli stessi; nel secondo elaborato grafico (presentato a titolo integrativo), è stata rappresentata un'unica sezione del sottotetto, tratta in corrispondenza del vano maggiormente favorito in termini di altezza interna media (in ragione della tipologia di copertura a padiglione esistente), che permette di calcolare un'altezza interna media in tale vano pari a 2,54 m; le altezze interne medie degli altri vani non sono invece desumibili.</p> <p>Con riferimento all'attuale stato dei luoghi, la distribuzione degli spazi interni risulta essere lievemente difforme da quella autorizzata, pur non variando dal punto di vista sostanziale il numero dei vani presenti; la superficie utile lorda ha subito un lieve incremento, per l'effetto delle diverse conformazioni delle nicchie ove sono stati inseriti i serramenti, da 77,25 m² a 78,97 m²; l'altezza interna media risulta invece essere inferiore rispetto a quanto calcolato dalla concessione edilizia.</p>

L'istanza di concessione gratuita per opere edilizie presenta delle criticità sostanziali in termini di verifica dei requisiti igienico-sanitari, in quanto l'altezza interna media calcolata dalla sezione è inferiore al minimo di 2,70 m previsto dall'allora (e tutt'ora) vigente D.M. 5 luglio 1975; inoltre, non sono indicate né le destinazioni d'uso dei vani né le dimensioni dei serramenti ai fini della verifica dei rapporti aero-illuminanti.

L'impossibilità di rispettare la normativa igienico-sanitaria già al momento della realizzazione dell'alloggio mansardato inibisce la possibilità di regolarizzazione diretta del bene, non potendo sussistere nemmeno la c.d. "doppia conformità semplificata" (rispetto della disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione degli interventi, rispetto della disciplina urbanistica al momento della presentazione della domanda) prevista dal D.L. "Salva Casa".

Si ritiene, così come condiviso con l'Ufficio Edilizia Privata – Urbanistica del Comune di Serravalle Sesia, che il bene possa essere invece regolarizzato in via indiretta, mediante la presentazione di due distinti titoli abilitativi: un primo, individuato in un permesso di costruire in sanatoria, avente lo scopo di legittimare l'unità immobiliare in qualità di mero sottotetto (e non alloggio mansardato, non avendone i requisiti), ed un secondo, successivo, individuato in una SCIA per il recupero del sottotetto ai fini abitativi, potendo adottare (su un bene legittimato) la più favorevole disciplina regionale di cui alla L.R. 7 novembre 2024 n. 25 in termini di requisiti igienico-sanitari (altezza minima 1,40 m, altezza interna media superiore a 2,20 m per i vani abitabili e superiore a 2,00 m per i locali accessori, rapporti aero-illuminanti maggiori di 1/16). All'interno del titolo abilitativo in sanatoria potrà anche essere rappresentata graficamente l'intera consistenza del bene pignorato, al fine di dichiarare agli atti l'esatto stato dei luoghi, nonché eventuali discrepanze minori quali tolleranze costruttive e/o esecutive.



Le prestazioni professionali per il permesso di costruire in sanatoria sono stimate in € 2.500, i diritti di segreteria pari a € 170 e l'oblazione nella misura pari a € 516; le prestazioni professionali per la SCIA per il recupero del sottotetto ai fini abitativi sono stimate in € 2.500, i diritti di segreteria pari a € 55, il costo di costruzione pari a € 1.600 e gli oneri di urbanizzazione pari a € 1.700. L'armadiatura fissa necessaria a rendere abitabile la camera è stimata pari a € 2.500.

È necessaria, in ogni caso, una concertazione con l'Ufficio Edilizia Privata – Urbanistica del Comune di Serravalle Sesia per la definitiva condivisione formale dell'iter procedurale da adottarsi, in ragione del perimetro normativo vigente al momento della presentazione della richiesta.

*

*

*



Il rilievo della planimetria del bene pignorato, unitamente ai titoli abilitativi ed ai relativi elaborati grafici significativi alla rappresentazione della storia edilizia e 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 è stato richiesto e rilasciato con riferimento al terreno – ente urbano – ove il bene pignorato – unità immobiliare in edificio condominiale – insiste, ai fini della corretta individuazione delle disposizioni e delle prescrizioni a cui gli stessi sono assoggettati.

Il Piano Regolatore Generale con modifiche ex-officio del Comune di Serravalle Sesia è stato approvato con DGR n. 30-5564 del 26/02/2007, la variante parziale n. 3 è stata approvata definitivamente con DCC n. 50 del 21/12/2021, mentre la successiva variante n. 4 è stata approvata definitivamente con DCC n. 10 del 18/04/2024; il Regolamento edilizio è stato approvato con DCP n. 12 del 24/04/2018.

La classificazione del bene, prevista dallo strumento urbanistico, è la seguente:

LOTTO UNICO – BENE 1	Strumento urbanistico comunale
Via Ducale, 19 Fg. 44 mapp. 702 sub. 20	Zona B1: residenziali insediati (art. 14 NTA) Classe 2: pericolosità geomorfologica e idoneità all'utilizzazione urbanistica

In **Allegato B** sono riportati il certificato di destinazione urbanistica, lo stralcio grafico dello strumento urbanistico vigente e l'estratto delle norme tecniche di attuazione con le tipologie di interventi ammessi.





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 ostantive.

I dati specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti all'identificazione catastale attuale del bene.

L'unità immobiliare è intestata a [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, sul bene 1, ed è catastalmente identificabile come di seguito:

LOTTO UNICO – BENE 1						
Foglio	Mapp.	Sub.	Toponomastica	Categ.	Consistenza	Rendita
44	702	20	Via Ducale n. 19 Interno 26 Piano 4	A/2	4,5 vani	302,13 €

A seguito della tipologia delle difformità riscontrate in sede di primo sopralluogo, è stato necessario effettuare un rilievo planimetrico del bene. Dal punto di vista delle difformità catastali, si riscontra quanto di seguito.

LOTTO UNICO – BENE 1	Difformità catastali
Via Ducale, 19 Fg. 44 mapp. 702 sub. 20	La planimetria catastale del bene non rappresenta le nicchie ove sono inserite le finestre a tetto; inoltre, la distribuzione degli spazi interni risulta essere lievemente difforme da quella reale, pur non variando dal punto di vista sostanziale il numero dei vani presenti.

Fermo restando la legittimità edilizia e urbanistica delle difformità, l'importo stimato per la regolarizzazione è pari a € 70 per tributi catastali e € 600 per corrispettivi professionali per la prima variazione relativa al permesso di costruire in sanatoria ed altrettanti per la seconda variazione conseguente alla SCIA per il recupero del sottotetto ai fini abitativi, per complessivi € 1.340.

L'estratto di mappa catastale, la scheda planimetrica catastale, il rilievo planimetrico e la visura catastale storica 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione

All'atto della notifica del pignoramento, l'esecutato è intestatario del diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, sul bene pignorato, in forza di atto regolarmente trascritto, quest'ultimo riportato 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

LOTTO UNICO BENE 1	Proprietari al 12/09/2025
	Diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, del sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis]. - <u>Atto di compravendita Notaio [omissis] del 29/12/2004 rep. n. 129919/16657</u> , trascritto presso l'Agenzia delle entrate di Biella (BI) il 04/01/2005 ai nn. 68/35, con il quale il sig. [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], riceve il diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, dalla [omissis], con sede legale in [omissis], C.F. [omissis].

L'elenco delle pregiudizievoli attualmente gravanti sul diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, del bene pignorato del sig. [omissis] e che saranno cancellate è riportato di seguito, con la precisazione che l'ultima verifica telematica è stata effettuata il 15/01/2026.

- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta in data 20/09/2022 ai nn. 8012/1011 in forza di iscrizione a ruolo, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo dell'[omissis] in data 19/09/2022 rep. n. 1059/12122, capitale € 190.235,15, ipoteca di € 380.470,30:
 - a favore di [omissis] con sede in [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, del bene 1;
 - contro [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, del bene 1.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 12/09/2025 ai nn. 8214/6682 in forza di verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Vercelli rep. n. 2056/2025 del 21/07/2025:
 - a favore di [omissis] con sede in [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, del bene 1;
 - contro [omissis], nato a [omissis] il [omissis], C.F. [omissis], per il diritto di piena proprietà, della quota di 1/1, del bene 1.

Nell'**Allegato E** si riportano l'atto di compravendita ultraventennale del bene e la nota di iscrizione dell'ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di [omissis].





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 dell'unità immobiliare 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 I semestre 2025;
- dal listino immobiliare n. 27 – rilevazioni al dicembre 2024 – patrocinato dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura Monte Rosa Laghi Alto Piemonte, giusta presa d'atto della Giunta Camerale del 27/03/2025.

Il giudizio di stima del bene 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.



*

*



LOTTO UNICO BENE 1	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Piano quarto			
Vani principali	69 m ²	1,00	69 m ²
Vani accessori	10 m ²	0,50	5 m ²
Totale misura			74 m²
Prezzo unitario			650 €/m²
Totale valore			€ 48.100
Valore complessivo del bene € 48.100 (quarantottomilacento/00)			
Riduzioni			
Per assenza garanzia vizi 5%			-€ 2.405
Per regolarizzazioni edilizie-urbanistiche-catastali			-€ 12.881
Per spese condominiali insolute			-€ 2.806
Valore complessivo del bene adeguato € 30.008 (trentamilaotto/00)			



**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 e lo stato dei luoghi del bene consentono la formazione di un lotto unico.

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 nella scheda di sintesi del lotto di cui all'**Allegato H**.

Lotto	Bene	Valore beni	Valore beni adeguato
UNICO	1	€ 48.100	€ 30.008





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.



L'attuale stato di occupazione del bene è riassunto nel seguente schema.

Bene	Possesso	Data reg.	Data scad.	Annualità	Rif.
1	Libero da persone con beni mobili	-	-	-	-

Si rappresenta che l'unità immobiliare è stata dichiarata sede legale delle seguenti persone giuridiche: [omissis], C.F. e P.IVA [omissis], della quale l'esecutato è socio proprietario con una quota pari al 20%, e [omissis], C.F. e P.IVA [omissis], della quale l'esecutato è socio proprietario con una quota pari al 100%, nonché Amministratore unico.



Dal punto di vista giuridico, l'edificio ove insiste il bene 1 è assoggettato al regime condominiale, costituito nel [omissis], C.F. [omissis], ed attualmente amministrato dal [omissis]. Il regolamento di condominio, approvato in data 09/04/1983 e modificato in data 20/02/1990, riporta per il bene 1 la quota pari a 10,154 m/m. L'esercizio contabile è coincidente con l'anno solare.

L'importo annuo previsionale della quota delle spese fisse di gestione o di manutenzione è pari, per l'anno 2025, a € 788,32; sempre per l'anno 2025, sono state deliberate spese straordinarie per la tinteggiatura del vano scala, già realizzata, per una quota dovuta pari a € 178,06.

Negli ultimi due anni anteriori alla data della presente relazione le spese condominiali non pagate sono pari per € 2.017,43 per l'anno 2024 ed a € 788,32 per l'anno 2025; detti importi non contemplano il rateo straordinario già menzionato.



Con riferimento alle parti comuni, per le quali dal punto di vista catastale non sono identificati i subalterni in qualità di beni comuni non censibili, si precisa che la strada di accesso interna è utilizzata in comunione con i contigui edifici costituiti dal [omissis] e dagli altri due condomini di sole autorimesse.





*



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.

Le visure camerali delle persone giuridiche per le quali il bene pignorato è stato dichiarato come sede legale, nonché il regolamento condominiale, sono riportate in **Allegato G**.



**13. Procedure espropriative**

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

Il bene pignorato non è 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 dei lotti**

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.

Il bene pignorato non riveste la qualifica di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.





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 – Stato di possesso
- Allegato H – Scheda di sintesi del lotto
- Allegato I – Perizia Garante Privacy



V. fascicolo dedicato.

