

TRIBUNALE DI VERCELLI

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 69/2024

Reg. Gen. Esec.

promossa da

privacy

Contro

privacy

Giudice

Dott.ssa Annalisa FANINI

Tecnico incaricato:

Dott. Ing. Chiara Maffei

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli
n. A1063

C.F. MFF CHR 77C64 F754W – P.IVA 02031320183

recapiti:

Via Spagna n. 102 - 13100 Vercelli

Cell. 329/3542169

E_mail: maffei.chiara@gmail.com

E_mailPEC: chiara.maffei@ingpec.eu

INDICE

PREMESSA	4
QUESITI	5
1) Verifiche e adempimenti preliminari: riscontro in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.	8
2) Identificazione del bene oggetto di pignoramento	9
3) Descrizione del bene con precisazione delle caratteristiche oggettive in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972.....	12
4) Indicazione data inizio della costruzione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967	15
5) Indicazione della licenza/concessione edilizia per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967	15
6) Certificato di destinazione urbanistica	17
7) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale.....	17
8) Verifica intestazione immobile all'atto della notifica del pignoramento	17
9.1) Verifica provenienza del bene immobile, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento	17
9.2) Verifica sussistenza oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli e oneri	17
10) Determinazione del valore dell'immobile pignorato	18
11) Formazione lotti.....	20
12) Stato di possesso degli immobili	21
13) Procedura espropriativa per pubblica utilità	21
14) Planimetria e documentazione fotografica dell'immobile.....	21
15) Descrizione lotti di vendita.....	21
16) Versione perizia di stima in conformità alla direttiva in materia di privacy.....	21

ELENCO ALLEGATI**ALLEGATO 1**

- 1 **Nuovo Catasto Terreni:** estratto di mappa del terreno su cui insistono i beni immobili pignorati
- 2 **Nuovo Catasto Fabbricati:** visure storiche e planimetrie
- 3 **Certificati di residenza** a nome dell'esecutato rilasciati dal Comune di Vercelli in data 26.09.2024

ALLEGATO 2

- 1 **Pianta immobili censiti al N.C.E.U. :** Rilievo stato di fatto
- 2 **Descrizione immobili:** descrizione di dettaglio della consistenza, delle caratteristiche interne ed esterne e dello stato manutentivo con **documentazione fotografica** a seguito del sopralluogo in data 08.11.2024
- 3 **Verbale di sopralluogo** in data 08.11.2024
- 4 **APE**

ALLEGATO 3

Esito ricerca **autorizzazioni edilizie** ed altra documentazione/autorizzazione rilasciate dal Comune di Borgosesia per gli immobili oggetto di pignoramento

ALLEGATO 4

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative ai beni immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

ALLEGATO 5

Estratto P.R.G.C. Comune di Borgosesia: estratto planimetrico con relativa legenda ed estratto delle N.T.A. (artt. 10-20)

ALLEGATO 6

Verifica sussistenza contratti di affitto in essere e storico dei contratti di affitto relativi agli immobili oggetto di pignoramento

SOGGETTI COINVOLTI

Esecuzione immobiliare n.69/2024 promossa ***privacy***



contro

creditore procedente



privacy,
in proprio

debitori eseguiti

**PREMESSA**

privacy con atto di pignoramento immobiliare rep. n.987 del 24.04.2024, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vercelli in data 17.05.2024 al n.4435 del registro generale e n.3519 del registro particolare, dichiarava di voler sottoporre ad esecuzione forzata immobiliare i beni immobili, comprese accessioni, pertinenze, dipendenze e diritti, di proprietà di ***privacy***, per la quota di proprietà di 1/1, siti in Borgosesia (VC) Frazione Rozzo n.17D.

Tali immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Borgosesia (VC) ai seguenti identificativi:

- foglio 515 part. 182 sub.7, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 2, cons. 8 vani, sup. cat. 165 mq (161q escluse aree scoperte), piano S1-T-1-2
- foglio 515 part. 182 sub.8, zona censuaria 2, cat. C/6, classe 4, cons. 16 m², sup. cat. 19 m², piano S1

L'istanza fu accolta ed ha avuto inizio la procedura di esecuzione immobiliare n. 69/2024 per la quale il Presidente Giudice Esecutore Dott.ssa Annalisa Fanini in data 05.07.2024, ha disposto la consulenza tecnica, nominando il Consulente Tecnico d'Ufficio nella persona dello scrivente Ing. Chiara Maffei.



QUESITI

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione in data 05.07.2024 nomina Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Dott. Ing. Chiara Maffei, iscritta all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Vercelli al n. A1063, con studio in Vercelli, via Spagna n.102, che in data 17.07.2024 ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito.

Il Presidente Giudice dell'Esecuzione, visto l'art. 173bis disp.att.c.p.c., ha affidato allo scrivente il seguente quesito:

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

in particolare, l'esperto stimatore deve precisare:

- A. se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei Registri Immobiliari sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato oppure se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva;
- 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. alleghi 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,
- 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 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, da indicare nella relazione di stima; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, sempre facendo menzione specifica nella relazione; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5, del decreto

- del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e facendo espressa menzione nella relazione;
- 6) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi 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 ostantive;
 - 8) ad appurare, sulla scorta della documentazione presso l'Agenzia delle Entrate (ex Agenzia del Territorio), se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 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;

- 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 indicata 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), 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.

1) Verifiche e adempimenti preliminari: riscontro in merito alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

Il CTU ha constatato che il creditore procedente ha depositato la documentazione ipocatastale e la certificazione notarile sostitutiva datata 30.05.2024, unitamente alle visure storiche al catasto fabbricati degli immobili oggetto di esecuzione, le visure storiche al catasto terreni del terreno su cui è sorto il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione, oltre che all'estratto di mappa del catasto terreni.

Riferendosi ai disposti dell'art. 567, 2° comma, c.p.c., il CTU, quindi, ha verificato che:

- **Certificazione notarile sostitutiva:** essa risulta parzialmente completa in quanto, con riferimento agli immobili pignorati, la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento (essendo il pignoramento stato trascritto il 17.05.2024, esso deve essere antecedente al 17.05.2004) ma non in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato; la certificazione delle trascrizioni, sia a favore che contro, risale all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo precedente il ventennio.
- **estratto catastale attuale e storico:** sono state depositate le visure storiche degli immobili oggetto di esecuzione;

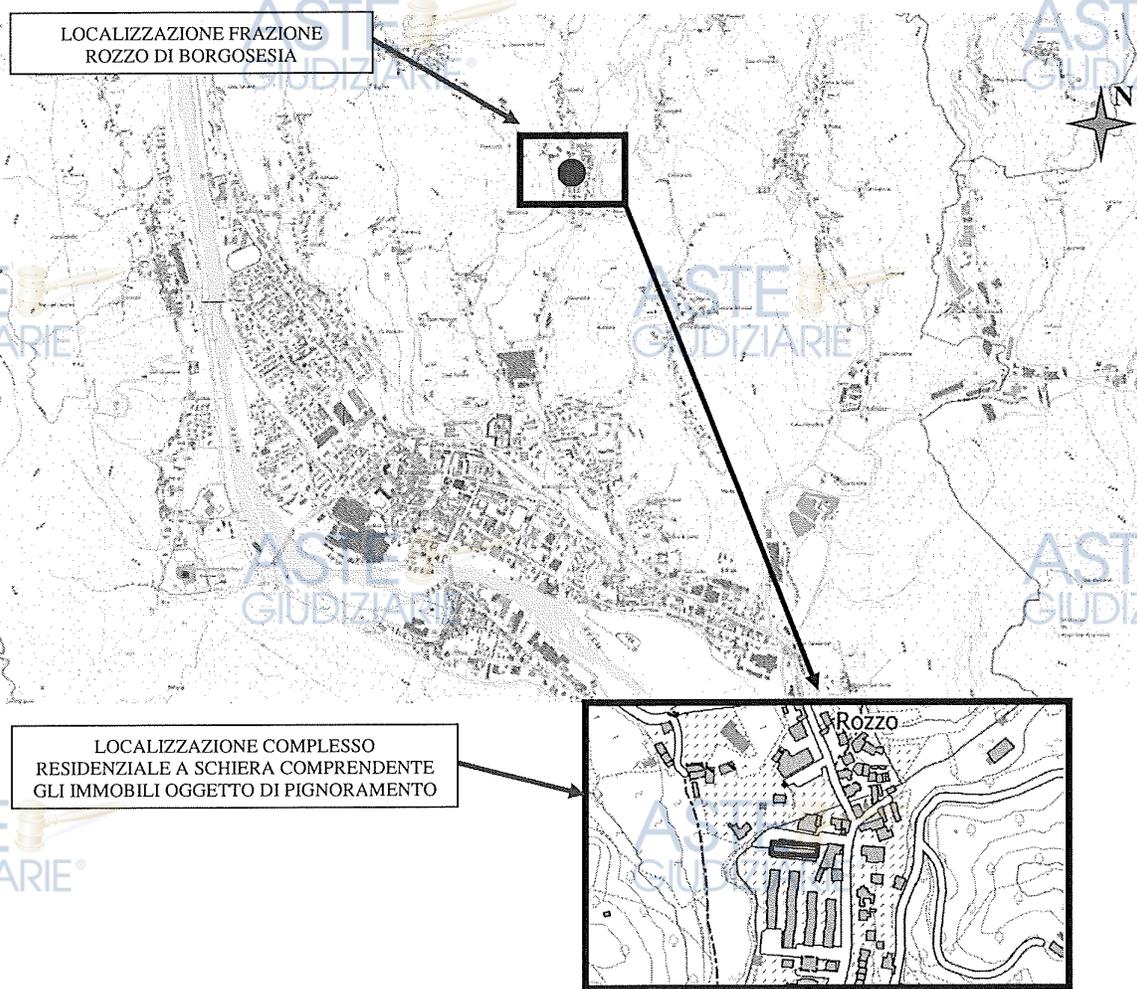
- **certificato di stato civile** dell'esecutato: non è stato depositato; lo scrivente ha provveduto alla richiesta del certificato al Comune di residenza dell'esecutato con pec in data 17.09.2024; il Comune di Vercelli ha rilasciato il certificato di residenza e stato civile in data 27.09.2024, prot. n. 65107
- **check-list controlli art. 567, comma 2, c.p.c.**: è stata depositata in data 11.11.2024.

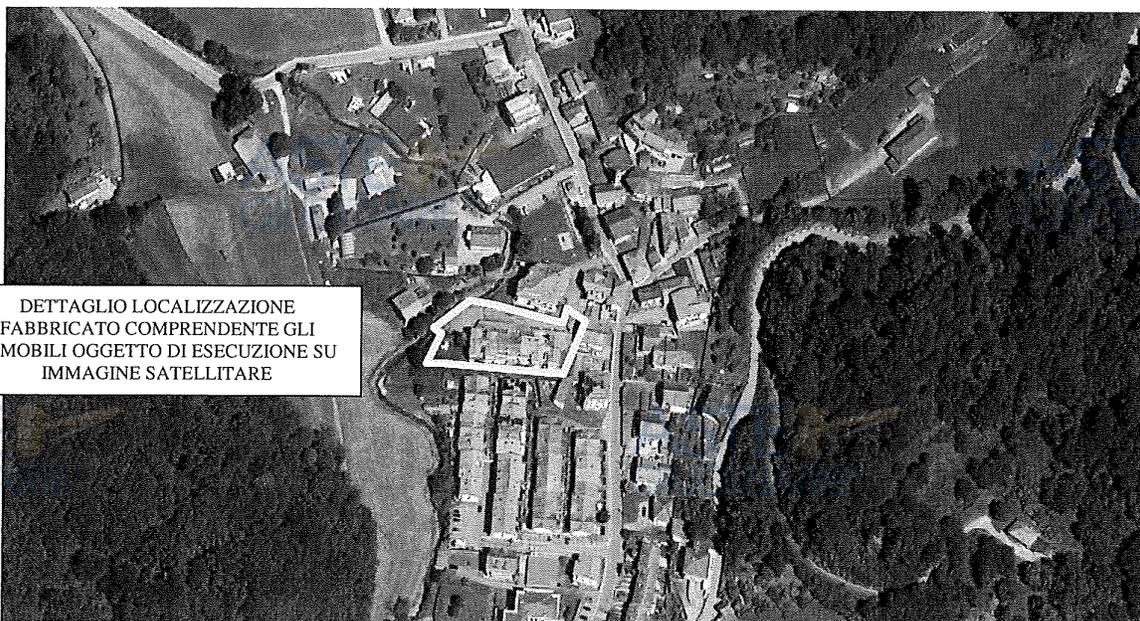
All'Allegato 1.1 si riporta l'estratto di mappa catastale attuale, all'Allegato 1.2 le visure storiche catastali e le planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione, all'Allegato 1.3 si riporta il certificato di residenza e stato civile rilasciato dal Comune di Vercelli.

2) Identificazione del bene oggetto di pignoramento

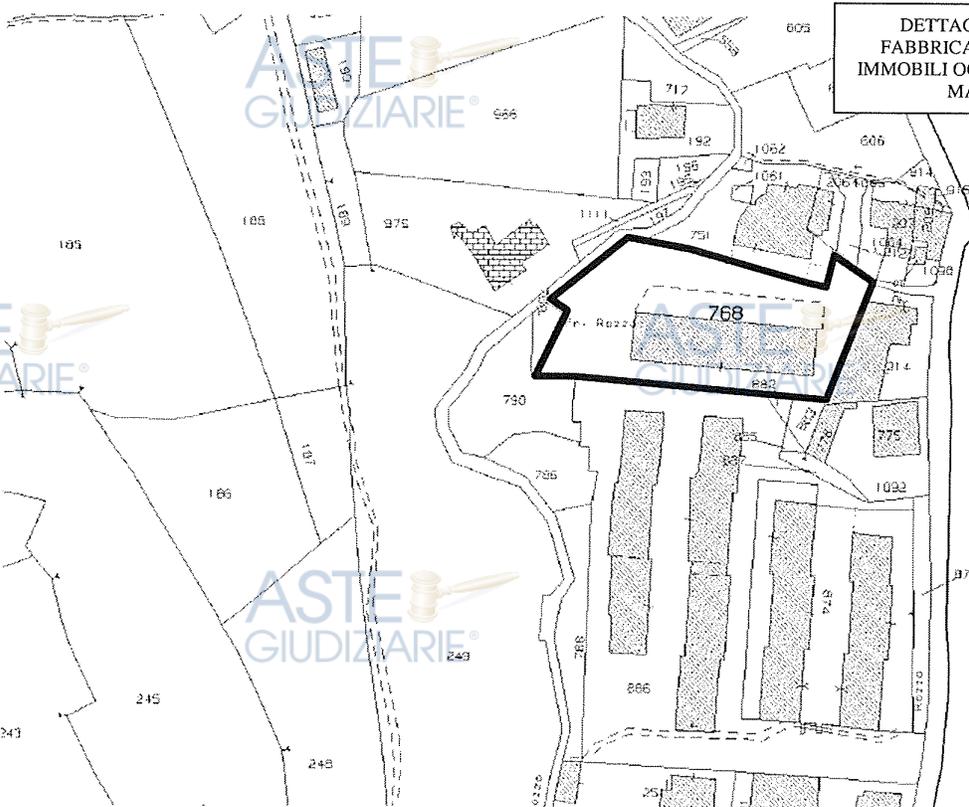
I beni immobili oggetto di pignoramento sono parte di un complesso edilizio residenziale a schiera denominato "La Quercia" costituito 7 unità residenziali di due piani fuori terra oltre sottotetto e interrato (adibito a cantine e autorimessa), sito in Frazione Rozzo civico 17D, strada Comunale Rozzo, a nord-est dell'abitato in contesto pedemontano.

La localizzazione dell'immobile su Carta Tecnica Regionale risulta:





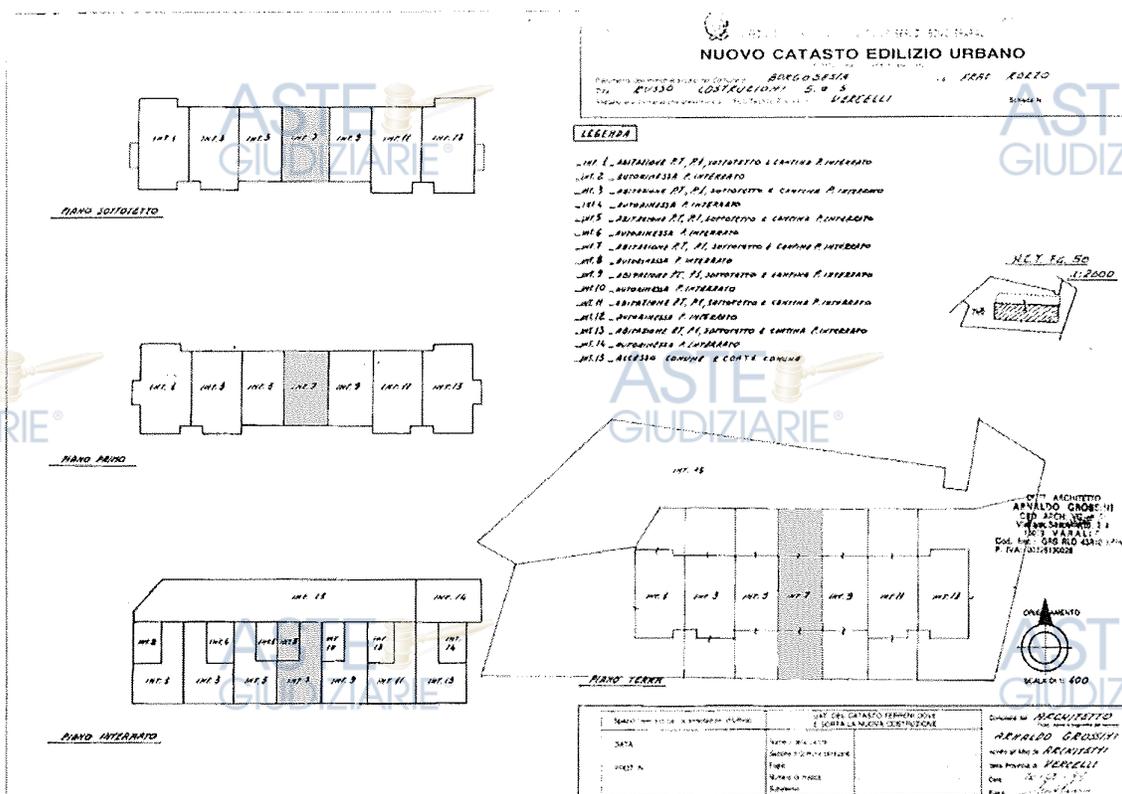
DETTAGLIO LOCALIZZAZIONE FABBRICATO COMPRENDETE GLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE SU IMMAGINE SATELLITARE



DETTAGLIO LOCALIZZAZIONE FABBRICATO COMPRENDETE GLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE SU MAPPA CATASTALE

L'immobile oggetto di esecuzione risulta così localizzati:

N.	IMMOBILE RIF. CATASTALE	ORIENT.	CONFINI			
			NORD	EST	SUD	OVEST
1	Foglio 515 part. 182 sub. 7 zona censuaria A	nord-est/sud-ovest	sub.15	sub.9	part. 886	sub.5
2	Foglio 515 part. 182 sub. 8 zona censuaria A	nord-est/sud-ovest	sub.15	sub.9	sub.7	sub.5



L'identificazione catastale degli immobili risulta la seguente:

CATASTO URBANO – COMUNE DI BORGOSIESIA – ZONA CENSUARIA A									
FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CL.	CONS.	RENDITA	SUP.CAT.	INDIRIZZO	DESCRIZIONE
515	182	7	A/2	2	8 vani	€ 826,33	165 mq (161 mq escluse aree scoperte)	Frazione Rozzo 17D Interno 7	Abitazione di tipo piano S1-T-1-2
515	182	8	C/6	4	16 m ²	€ 73,54	19 mq	Frazione Rozzo 17D Interno 8	Autorimessa piano S1

Al Catasto Terreni il terreno su cui insiste il fabbricato comprendente gli immobili oggetto di esecuzione è identificato al foglio 50 particella 768.

La storia catastale degli immobili risulta la seguente:

ATTUALE	A FAR DATA DA	DERIVANTE DA	A FAR DATA DA	DERIVANTE DA	A FAR DATA DA
Catasto Fabbricati, Foglio 515 part. 182, sub. 7, cat. A/2	inserimento in mappa ed accatastamento 01/06/1993 (nuova costituzione)	Catasto Terreni Foglio 50 part. 748	21/08/1991	Catasto Terreni Foglio 50 part. 202	Impianto meccanografico 01/01/1977
Catasto Fabbricati, Foglio 515 part. 182, sub. 8, cat. C/6					

Data la consistenza dell'immobile non si ritiene opportuno creare più lotti di vendita: **il lotto di vendita è UNICO.**

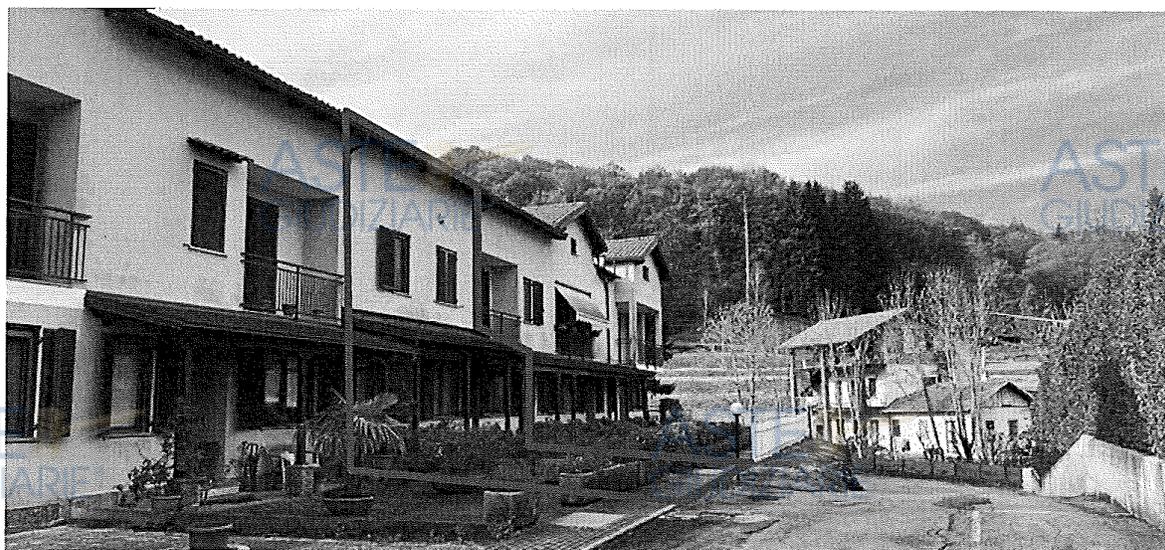
3) Descrizione del bene con precisazione delle caratteristiche oggettive in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972

I beni immobili oggetto di pignoramento sono parte di un complesso edilizio residenziale a schiera denominato "La Quercia" costituito 7 unità residenziali di due piani fuori terra oltre sottotetto e interrato (adibito a cantine e autorimessa), sito in Frazione Rozzo civico 17D, strada Comunale Rozzo, a nord-est dell'abitato in contesto pedemontano.

VISTA COMPLESSO IMMOBILIARE DA STRADA
COMUNALE ROZZO CON CANCELLO AL CIVICO 17D



VISTA COMPLESSO IMMOBILIARE DA CORTILE
INTERNO DI PROPRIETA' COMUNE



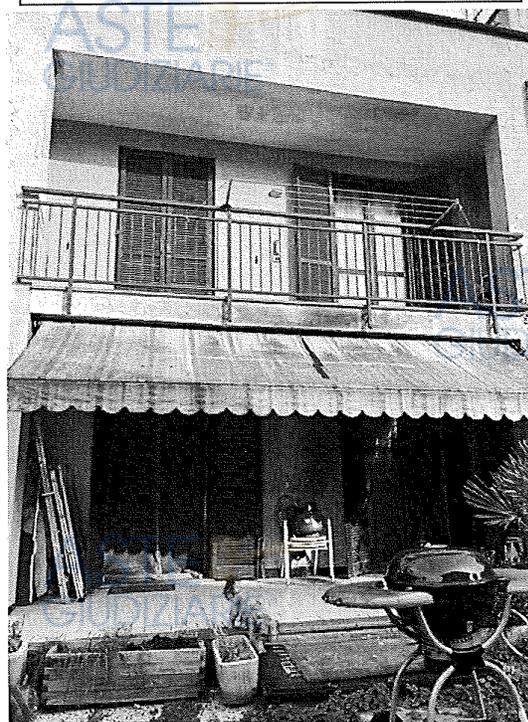
L'accessibilità alla zona è ottimale in quanto l'accesso avviene mediante la via principale della frazione e il fabbricato si trova in zona centrale. La distanza dal centro di Borgosesia è di circa 2,5 km. Il Comune di Borgosesia consta di poco più di 13.000 abitanti, fa parte della Comunità Montana Valsesia e del parco del Monte Fenera. È dotato di esercizi commerciali, farmacie stazione dei carabinieri, scuole primaria e secondaria di primo e secondo grado. La stazione Ferroviaria rimasta senza traffico dal 15 settembre 2014 per effetto della sospensione del servizio passeggeri è tornata operativa a maggio dell'anno seguente, in occasione di Expo 2015, per i treni turistici, che faranno fermata a Borgosesia. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Grignasco sita sulla Linea: Novara - Varallo a circa 6,5 km. L'autostrada A26 (Genova - Sempione) è accessibile dal casello Romagnano Sesia / Ghemme che dista 12 km circa. Numerose Autolinee Interregionali/Nazionali partono da Balocco a 29 km circa da Borgosesia. L'Aeroporto di Malpensa dista 55 km circa.

L'immobile 1 è costituito dall'abitazione mentre l'immobile 2 è costituito dall'autorimessa posta al piano interrato, in comunicazione diretta con l'immobile 1 mediante collegamento interno verticale, rampa di scale. Quali pertinenze sono presenti due aree di proprietà esclusiva a cortile sul fronte (non recintato) e giardino sul retro (recintato). Al complesso immobiliare si accede mediante cancello metallico carraio-pedonale dal civico n.17D di Frazione Rozzo raggiungibile dall'abitazione di Borgosesia dalla strada comunale Rozzo, all'autorimessa dalla scala interna all'abitazione e da viabilità interna al complesso mediante rampa di accesso al piano interrato, di proprietà comune, sub. 15 (si veda la pianta di rilievo e la documentazione fotografica predisposta nel corso del sopralluogo rispettivamente agli Allegati 2.1 e 2.3).

VISTA FACCIATA PRINCIPALE DAL CORTILE DI PROPRIETA' POSTO SUL FRONTE DELL'ABITAZIONE



VISTA FACCIATA SECONDARIA DAL CORTILE DI PROPRIETA' POSTO SUL RETRO DELL'ABITAZIONE





VISTA VIABILITA' E RAMPA DI ACCESSO AL PIANO
INTERRATO CON LE AUTORIMESSE

All'abitazione si accede mediante il cortile comune del complesso immobiliare (sub.15) dall'area esclusiva sul fronte del fabbricato attraverso un piccolo porticato, ed è costituita al piano terreno da cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e scala di accesso ai piani superiori e inferiori, area esclusiva retrostante (giardino), al piano primo tre camere, disimpegno con ripostiglio, bagno, balcone e collegamento verticale per il sottotetto, al piano sottotetto un locale unico adibito a camera con annesso bagno, altezze min 1,30 m e max 2,40 m; al piano seminterrato di altezza 2,6 m si trovano due vani adibiti a cantina, un locale ripostiglio ove è posta anche la caldaia e l'autorimessa.

È inoltre compresa nella proprietà una quota proporzionale di comproprietà indivisa sull'area di accesso al complesso immobiliare e sull'antistante cortile, sub. 15.

La struttura portante del piano interrato, i pilastri degli altri piani e le rampe delle scale sono in c.a. mentre le murature perimetrali dei piani di abitazione sono in blocchi alveolari portanti, i solai sono di tipo misto a travetti prefabbricati tralicciati ($h=(20+4)$ cm). Si veda il Certificato di Collaudo statico delle opere in cemento armato riportato all'Allegato 3.

La copertura ha struttura e orditura lignea con manto in tegole portoghesi, lattonerie in rame; risulta con perline a vista nei locali al piano sottotetto e si presenta in buone condizioni manutentive complessive.

La porta di ingresso al fabbricato è in legno con sopra luce, di tipo non blindato, con sistema di chiusura a serratura; l'accesso all'autorimessa dal cortile è regolato da serranda metallica. Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno con vetro camera, con sistema di oscuramento a persiane in legno. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica nei locali al piano interrato, al piano terra, al piano sottotetto mentre nelle camere al piano primo in parquet e il rivestimento delle scale,alzata/pedata, in serizzo grigio scuro. I bagni hanno pavimentazione e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

La finitura esterna delle facciate e le pareti interne dei locali sono ad intonaco tinteggiato. È presente citofono o su strada e l'abitazione è dotata di impianto di allarme.

A livello impiantistico, l'impianto idrico, fognario, termosantario ed elettrico sono quelli originari della costruzione dell'immobile, anni '90. Il riscaldamento avviene con caldaia a gas posta in locale tecnico al piano interrato con elementi radianti nei locali al piano terra, primo e sottotetto, oltre a stufa a pellet nel soggiorno. I contatori di luce e gas sono posti su strada in armadietti chiusi (ciascuna abitazione ha la sua utenza) mentre quello dell'acqua è unico per il complesso immobiliare con

parcellizzazione dei consumi a consuntivo annuale (quota fissa ad unità immobiliare e quota a consumo in base ai mc rilevati dai rispettivi contatori).

Il fabbricato complessivamente si presenta in discrete condizioni manutentive; si evidenziano soltanto problemi di umidità con macchie, efflorescenze e distacchi di intonaco sulle murature al piano interrato e nella camera lato sud al piano primo.

Il complesso immobiliare è gestito in regime condominiale ma non esiste un Regolamento condominiale né una tabella millesimale; tutte le spese sono suddivise ad unità immobiliare ad eccezione del consumo dell'acqua, con periodo di gestione dal 01/01 al 31/12 di ogni anno.

Dal sopralluogo in sito **risultano difformità** rispetto alla planimetria catastale agli atti dell'Ufficio Territorio, come per altro già rilevate dal precedente CTU nell'ambito delle operazioni peritali dell'esecuzione immobiliare RGE 159/2014, **quali la modifica delle tramezzature al piano interrato con creazione di un secondo locale cantina, l'ampliamento dell'autorimessa (immobile 2) e del locale tecnico, la creazione di un portico al piano terra sulla facciata principale con due gradini all'ingresso dell'abitazione, la realizzazione di un bagno al piano sottotetto con utilizzo del locale a camera (altezze min 1,3 m max 2,4 m)**. Come anche già evidenziato dal precedente CTU, non si sono riscontrate pratiche edilizie in merito. Come meglio descritto al successivo paragrafo 5, una parte si configurano come nuove opere ai sensi dell'art. art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che alla data odierna, per le quali è possibile procedere alla sanatoria edilizia, una parte si configurano come nuove opere ai sensi dell'art. art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. non conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che alla data odierna, per le quali non è possibile procedere alla sanatoria edilizia ma devono essere rimosse e ripristinato lo stato dei luoghi.

In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile, di cui all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 e s.m.i., si specifica quindi che il debitore esecutato non è soggetto IVA (persona fisica); ai sensi dell'art. 10 comma 8bis del D.P.R. 633/1972 e s.m.i. la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.

In allegato alla precedente relazione di stima del 17.01.2016, RGE 159/2016, è presente l'attestato di prestazione energetica dal quale si evince che il fabbricato è in classe D (rif.to Allegato 2.4).

4) Indicazione data inizio della costruzione per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967

Il complesso immobiliare comprendente gli immobili oggetto di esecuzione è stato costruito successivamente al 02.09.1967; dalla visura catastale si evince che l'inserimento in mappa e la presentazione della planimetria è avvenuto il 01.06.1993.

5) Indicazione della licenza/concessione edilizia per le costruzioni iniziate successivamente al 2 settembre 1967

Come indicato al precedente paragrafo, il complesso immobiliare comprendente gli immobili oggetto di esecuzione è stato costruito negli anni '90 con inizio lavori in data 17.11.1991 e fine lavori in data 07.07.1993.

Nell'archivio edilizio del Comune di Borgosesia sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie riportate all'Allegato 3:

- Concessione Edilizia prot. n. 9990/91 del 12.11.1991 (*costruzione complesso edilizio a schiera*) in capo all
- Autorizzazione edilizia prot. n. 19769/91 del 28.05.1992 (*varianti in corso d'opera*) in capo alla
- Autorizzazione edilizia prot. n. 1798/93 del 30.07.1993 (*varianti in corso d'opera*) in capo alla
- Certificato di collaudo statico opere in c.a. in data 05.06.1993
- Certificato di Agibilità in data 03.11.1993.

Sono stati inoltre riscontrati due rapporti sulle risultanze di controlli edilizi. Il primo in data 09/08/1995 in cui si legge relativamente ai sottotetti: le dimensioni degli stessi risultano planimetricamente conformi agli elaborati progettuali ma le altezze al colmo ed alla gronda sono inferiori a quelle concesse: ml 2,35-2,40 circa anziché ml 2,60 al colmo e ml 1,60-1,65 anziché ml 1,90 alla gronda; [.....] In particolare, dalle misurazioni effettuate, si può constatare **come le altezze medie di tali locali non consentano di considerare gli stessi quali abitabili ed inoltre, anche le aperture hanno dimensioni così ridotte da non essere idonee per utilizzare tali sottotetti ad uso abitativo**. Tali considerazioni sono ribadite anche nel secondo in data 15/02/1996 e nella Comunicazione, ai sensi dell' art. 4, ultimo comma, della Legge n. 47/85 – Variazione destinazione d'uso di sottotetti in fabbricato suddiviso in alloggi tipo a schiera - Violazione art. 221 T.U.LL.SS., così come integrato e modificato dall'art. 4 e dall' art . 5 del D.P.R. 22.04.1994, n. 425, inviata dal Corpo di Polizia Municipale di Borgosesia al Sindaco e al presidente della Giunta Regionale della Regione Piemonte del 14/07/1995 si riporta che "*Si precisa che le schede catastali evidenziano come i sottotetti degli alloggi non abbiano alcuna destinazione abitativa, mentre il certificato di abitabilità-usabilità n.1798 del 3 novembre 1993 rilasciato alla di Quarona, Via Don Minzoni, 12, ammette abitabilità ai piani interrato, terra e primo fuori terra, nonché usabilità per le autorimesse, ma non cita i sottotetti*". La planimetria agli atti del catasto fabbricati è datata 01.06.1993 e riporta una rappresentazione della consistenza dei locali difforme da quanto constatato in sede di sopralluogo, come già riscontrato nell'ambito della precedente procedura esecutiva e dettagliato al paragrafo precedente.

Dai colloqui effettuati con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico si può confermare quanto già evidenziato nella precedente CTU ovvero:

- il bagno nel sottotetto non ha le altezze idonee per l'utilizzo abitativo;
- il porticato esterno sull'ingresso non è stato autorizzato dal punto di vista edilizio e non rispetta le distanze dai confini e, inoltre, la sua realizzazione è subordinata alla richiesta di autorizzazione da parte di tutte le altre proprietà facenti parte del complesso immobiliare.

Pertanto, **tali opere non sono sanabili**. L'importo delle spese necessarie a riportare l'immobile alla situazione autorizzata ammonta a circa € 2.000.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate nel piano interrato, configurandosi come nuove opere ai sensi dell'art. art. 3 comma 1 lettera e) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'abuso che alla data odierna, è possibile presentare un SCIA in sanatoria di cui all'art. 22 dello stesso decreto, soggetta al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio degli oneri di urbanizzazione, con un minimo di € 1.032,00, oltre diritti di segreteria per € 60,00 e marca da colle € 16,00 ed i costi di spese tecniche per la

predisposizione della pratica, stimati in circa 1.500,00 euro. Conseguentemente sarà necessario richiedere un nuovo Certificato di Agibilità con una spesa di € 60,00 per i diritti di segreteria ed € 32,00 per numero due marche da bollo.

Complessivamente si stima che le spese per la regolarizzazione urbanistica ammontino a circa € 4.700,00

6) Certificato di destinazione urbanistica

Il bene immobile oggetto di esecuzione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgosesia.

7) Identificazione catastale del bene e necessità di aggiornamento catastale

Risulta esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Riferendosi a quanto esposto ai paragrafi 3 e 4, previa presentazione della pratica edilizia in sanatoria, risulterà necessario provvedere al deposito delle due planimetrie catastali aggiornate stante la non corrispondenza della consistenza dei beni alla documentazione catastale agli atti del Catasto Fabbricati; in occasione della presentazione di tale aggiornamento potrà essere inserito il numero civico (tipo di pratica presentabile solo unitamente ad altro aggiornamento) attualmente mancante. Si evidenzia che l'aggiornamento comporterà la modifica della rendita catastale. Si stima, quindi, un costo complessivo pari a 1.500,00 euro oltre diritti catastali € 70,00 a pratica.

8) Verifica intestazione immobile all'atto della notifica del pignoramento

Sulla scorta della documentazione agli atti dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento, 24.04.2024, l'esecutato era unico intestatario degli immobili oggetto di esecuzione.

9.1) Verifica provenienza del bene immobile, elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli nel ventennio antecedente il pignoramento

Dalle indagini svolte dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli nonché dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura sono emerse le iscrizioni e trascrizioni relative al bene immobile oggetto di esecuzione, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento e negli anni ancora precedenti al fine di definire il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, riportate all'Allegato 4.

9.2) Verifica sussistenza oneri, pesi, servitù attive/passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, esistenza di formalità, vincoli e oneri

Dalle indagini svolte dal C.T.U. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Vercelli nonché presso gli archivi edilizi del Comune di Borgosesia (VC) sugli immobili oggetto di esecuzione non sussistono pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e/o abitazione, né formalità, vincoli, anche di carattere storico-artistico, o oneri sul bene immobile oggetto di esecuzione.

È stato nominato un amministratore del complesso immobiliare, Geom. Gianmario Varzi con studio in Scopa. Come da comunicazione via pec in data 10.05.2025 dello stesso amministratore, su istanza via pec della scrivente in data 11.11.2024, risulta che, per l'unità immobiliare in oggetto:

- le spese annuali relative alla gestione 2024 sono state pari a 889,71 mentre quelle preventivate per la gestione 2025 ammontano a € 1.033,08;
- non sono state deliberate spese straordinarie;

- la somma insoluta alla data del 31.12.2024 in capo al debitore esecutato è di € 6.302,83 mentre per l'occupante € 784,34, per complessivi circa 7.100,00 €

Si segnala che, come risulta dagli atti di compravendita riscontrati, esiste servitù di passaggio pedonale, su una striscia di terreno di larghezza costante di m 5,00 lungo la sponda del Rio Rozzo a favore della residua proprietà della _____ o aventi causa (particella 747 ex 202/a) e servitù di passaggio pedonale e carraio sulla stradina di proprietà della _____ a favore del complesso edilizio "La Quercia" onde accedere dal e al fabbricato alla e dalla strada comunale. A livello urbanistico, dal P.R.G. di Borgosesia risulta che il complesso immobiliare ricade in zona di tipo *B1 residenziale insediata o in corso*, ove è ammesso, salve eventuali limitazioni di cui al punto 3) quanto previsto dall'art. 10 delle NTA. In relazione alla Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, l'area comprendente il complesso immobiliare ricade in parte in classe IIa, ove *le condizioni di pericolosità geomorfologica e/o idrogeologica possono essere agevolmente rimosse mediante l'adozione ed i l rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati nelle norme di attuazione e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità. Qualora l'area di intervento sia potenzialmente soggetta a fenomeni di inondazione pur caratterizzati da ridotto battente idraulico e bassa energia delle acque (aree classificate Em), è vietata la realizzazione di piani interrati abitabili e locali interrati adibiti a centrali termiche o elettriche, e in parte in classe IIIa quale porzioni di territorio inedificate/edifici sparsi, ove esistono condizioni generalizzate di pericolosità geomorfologica, idrogeologica e/o idrologica, che le rendono inidonee a nuovi insediamenti in base alle tecniche costruttive attuali ed alle leggi e normative esistenti*, in zona esterna alle aree Ee, Eb, Fa, Fq (si veda l'estratto della tavola di Piano e delle NTA riportati all' Allegato 5).

10) Determinazione del valore dell'immobile pignorato

L'immobile pignorato è così costituito in termini di superficie calpestabile e commerciale, tenuto conto delle opere realizzate senza autorizzazione edilizia non sanabili (portico esterno e bagno al piano sottotetto, sottotetto non abitabile):

DEFINIZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPRESIVA DEI MURI DI PROPRIETA'					
ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE [mq]		STATO MANUTENTIVO
			CALPESTABILE	COMMERCIALE	
Foglio 515 part. 182 sub.7	interrato	vano scala	4,60	6,60	L'immobile si presenta in discrete condizioni manutentive
		cantina	2,80	3,50	
		disimpegno	2,50	2,80	
		locale tecnico	5,10	6,70	
		cantina	24,20	28,00	
	terra	cortile (fronte)	44,00	44,00	
		disimpegno	4,30	5,50	
		ripostiglio	0,62	0,85	
		bagno	3,00	4,40	
		cucina	12,30	15,00	
		soggiorno	26,00	30,00	

Foglio 515 part. 182 sub.8	primo	portico	7,60	7,80
		cortile (retro)	46,00	46,00
		vano scala	4,60	6,60
		bagno	7,20	9,20
		disimpegno	3,40	3,70
		ripostiglio	0,64	0,85
		camera	10,70	12,70
		camera	16,00	17,90
		camera	9,70	11,60
		balcone	7,20	7,80
	sottotetto	locale sottotetto	41,50	48,50
		terrazzo	14,80	16,30
	interrato	autorimessa	28,00	30,50
	TOTALE		326,76	366,80

da cui discende una superficie commerciale netta, **senza considerare le superfici non sanabili dal punto di vista edilizio**, pari a:

ID catastale	PIANO	TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA [mq]	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA [mq]
Foglio 515 part. 182 sub.7	interrato	vano scala	6,60	1,00	6,60
		cantina	3,50	1,00	3,50
		disimpegno	2,80	1,00	2,80
		locale tecnico	6,70	0,35	2,35
		cantina	28,00	1,00	28,00
	terra	cortile (fronte)	44,00	0,10	4,40
		disimpegno	5,50	1,00	5,50
		ripostiglio	0,85	1,00	0,85
		bagno	4,40	1,00	4,40
		cucina	15,00	1,00	15,00
		soggiorno	30,00	1,00	30,00
		portico	7,80	1,00	7,80
	cortile (retro)	46,00	0,10	4,60	
	primo	vano scala	6,60	1,00	6,60
		bagno	9,20	1,00	9,20
		disimpegno	3,70	1,00	3,70
		ripostiglio	0,85	1,00	0,85
		camera	12,70	1,00	12,70
		camera	17,90	1,00	17,90
		camera	11,60	1,00	11,60
balcone	7,80	0,35	2,73		
sottotetto	locale sottotetto	48,50	0,50	24,25	

		terrazzo	16,30	0,35	5,71
Foglio 515 part. 182 sub.8	interrato	autorimessa	30,50	1,00	30,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA					242

Per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento, ovvero del più probabile valore di mercato, si è adottato il metodo di stima sintetico-comparativa mediante confronto diretto tra immobili aventi simili caratteristiche costruttive, di ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, e di prezzi noti sul mercato locale.

Il CTU, infatti, dopo aver acquisito tutti i dati necessari presso operatori qualificati del luogo, confrontandoli con i valori del Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Biella e Vercelli per l'anno in corso, ha proceduto alla stima adoperando il seguente valore medio di un metro quadrato di superficie coperta lorda, comprensivo dell'incidenza del valore del suolo.

Essendo il complesso immobiliare comprendente gli immobili oggetto di pignoramento localizzato in contesto frazionale (denominato Rozzo) di zona pedemontana, si è considerata la zona "periurbana" e le voci "case indipendenti vecchie abitabili" variabile da 400 €/mq a 900 €/mq per immobili in condizioni normali.

Per ulteriore confronto si è proceduto alla consultazione delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, indicanti per "abitazioni di tipo economico in zona periferica" in condizioni normali un valore variabile tra 610 €/mq e 890 €/mq.

Si è quindi definito un valore di mercato di 850 €/mq.

Con la metodologia sopra esposta si risale alla metratura commerciale totale dell'immobile nel suo insieme, determinandone quindi il seguente valore commerciale:

$$\text{Valore finito: } 850 \text{ €/mq} * 242 \text{ mq} = \text{€ } 205.700,00$$

Operando gli opportuni adeguamenti e correzioni in relazione a:

Descrizione adeguamento/correzione	Incidenza %
Stato d'uso e di manutenzione dell'immobile	5 %
Posizione dell'immobile nel fabbricato	0%
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5%
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3%
Stato di possesso	0%
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili (spese condominiali insolute)	4%
Totale	17%

si definisce una riduzione percentuale complessiva del valore di mercato del 17% pari ad € 34.969,00 determinano un valore di mercato pari a:

Valore commerciale	€ 205.700,00
Adeguamenti/riduzione %	- € 34.969,00
Prezzo base netto per la vendita	€ 170.731,00
Arrotondamenti	- € 31,00
Prezzo base netto per la vendita finale	€ 170.700,00

11) Formazione lotti

Come specificato in precedenza, data la consistenza del bene immobile oggetto di esecuzione si ritiene opportuno creare un lotto unico di vendita.

12) Stato di possesso degli immobili

I beni immobili oggetto di esecuzione non sono liberi da occupanti. Come riscontrato nella precedente procedura esecutiva, al momento del sopralluogo in data 08.11.2024 gli immobili sono occupati dal ξ e la loro figlia minorenni come da Denuncia di contratto verbale con registrazione tardiva effettuata in data 21/11/2011 presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli al n. 3641 serie III e durata dal 01/11/2010 al 31/10/2014 prorogato fino al 31/10/2018 per un importo di € 6000,00 annue. La suddetta Denuncia non ha validità di contratto di locazione, pertanto non è opponibile all'acquirente.

13) Procedura espropriativa per pubblica utilità

Il bene immobile oggetto di esecuzione non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14) Planimetria e documentazione fotografica dell'immobile

Si riportano all'Allegato 1.2 la planimetria, all'Allegato 2.1 le piante di rilievo, all'Allegato 2.2 la documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione.

15) Descrizione lotti di vendita

Unitamente al presente rapporto di stima è depositata una separata e succinta descrizione del lotto di vendita, con indicazione dello stato di occupazione, del prezzo di stima, del contesto in cui è ubicato, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) Versione perizia di stima in conformità alla direttiva in materia di privacy

Unitamente alla presente è depositata 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), 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.

Tanto doveva il sottoscritto per incarico conferitogli.

Vercelli, lì 23.05.2025



Il perito
Dott. Ing. Chiara Maffei

