

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 57/2022 R.G.E.

G.E.: D.ssa FANINI Annalisa

CR-01

contro

DB-01 e DB-02

NOTA DI TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

N. 2648/2104 del 23/05/2022

VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

Relazione redatta dal Perito Stimatore Geom. Andrea ROMOLI

Il sottoscritto Geom. Andrea ROMOLI - iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di questo Tribunale al n. 232 - con studio in Vercelli in Via Confienza n° 15 - nominato Perito Stimatore dei beni di compendio della Procedura in intestazione dall'Ill.mo G.E., per compiere l'incarico affidatogli e di cui all'oggetto, esaminata la documentazione consegnatagli, procedeva come da mandato a:

- eseguire visure presso la Conservatoria dei RR. II. di Casale Monferrato in modo da accertare l'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato, verificare le iscrizioni ipotecarie e l'eventuale esistenza di diritti altrui, accertare la presenza di creditori privilegiati iscritti e controllare se questi ultimi fossero stati avvisati ai sensi di legge;
- eseguire visure presso l'Ufficio del Territorio di Alessandria per una corretta e completa individuazione dei beni oggetto del pignoramento e per verificare eventuali discordanze con lo stato di fatto, richiedendo la documentazione necessaria;
- accedere in loco agli immobili individuati rilevando tutto quanto utile per la valutazione, redigendo poi disegni dimostrativi in Planimetrie e Piante degli stessi che si allegano alla presente;
- svolgere indagine urbanistica presso gli Uffici Comunali di appartenenza, accertando la destinazione e la conformità dei beni esecutati nonché l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità;
- effettuare un'attenta e specifica analisi del mercato immobiliare, ricercando anche elementi comparativi da precedenti vendite di beni simili (anche solo parzialmente) a cui è possibile fare riferimento;



- assumere tutte quelle notizie ed informazioni utili alla Procedura in corso e che hanno pure incidenza ed interesse per la quantificazione richiesta.

Svolto quanto sopra - a conclusione del mandato ricevuto - lo scrivente relaziona come segue.

1. Controllo preliminare sulla completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio xxxx in xxxx in data 25/05/2022, contenente descrizione dei beni oggetto dell'esecuzione, risultanze catastali, storia ipotecaria, elenco delle formalità pregiudizievoli.
- Per l'unico bene immobile pignorato, la certificazione notarile sostitutiva risale sino ad atto di acquisto derivativo (successione di xxxx, registrata il 29/11/1995 all'Ufficio del Registro) trascritta in data 27/12/2007) quindi non antecedente di oltre venti anni la trascrizione del pignoramento.
- Il creditore procedente ha depositato solamente l'estratto attuale della mappa catastale Terreni; non ha depositato altra documentazione catastale agli atti (visure catastali storiche e scheda planimetrica dell'immobile pignorato).
- I dati catastali dei beni pignorati sono correttamente indicati nella certificazione notarile sostitutiva.
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, per cui il sottoscritto CTU ha provveduto a richiederlo in data 19/07/2022: da esso risulta che DB-01 è coniugato con DB-02 dal 13/12/1992.

2. Identificazione dei beni

In data 29/07/2022, unitamente al Custode dei beni Avv. XYZ, il sottoscritto CTU si è recato in Borgo San Martino (AL) via Rota n. 3 per effettuare il sopralluogo all'immobile oggetto di pignoramento. Come risulta dal verbale di primo accesso redatto il 10/08/2022 dal Custode dei beni, non è stato possibile accedere al fabbricato in quanto "*... la porta di accesso era chiusa e lo stabile si presentava in evidente stato di abbandono. Le finestre risultavano tutte sbarrate; l'utenza del gas è stata piombata e non c'è elettricità nell'immobile ...*". Si è reso pertanto indispensabile, per il proseguimento delle operazioni, richiedere al Giudice dell'Esecuzione l'autorizzazione per l'accesso forzoso all'unità pignorata, con intervento della Forza Pubblica e con l'ausilio di un fabbro per la sostituzione delle serrature. L'autorizzazione è stata rilasciata dal Giudice in data 16/08/2022.

In data 26/09/2022 si è proceduti all'accesso forzoso, come da verbale redatto in pari data dal Custode dei beni Avv. XYZ.

Si è quindi potuto verificare la consistenza e le caratteristiche dell'immobile pignorato.

Trattasi di alloggio in fabbricato sito in Borgo San Martino (AL) via Rota n. 3, piano terra e primo, con un piano sottotetto di altezza media inferiore a m 1.50, inutilizzabile quasi in toto, accessibile con scala in legno da piano primo; l'immobile è così censito catastalmente e correttamente identificato nell'atto di pignoramento:



Catasto Terreni, Comune di Borgo San Martino

Fg. 8 part. 202, ente urbano di mq 455

Fg. 8 part. 971, ente urbano di mq 6

Catasto Fabbricati, Comune di Borgo San Martino, via Rota 3

Fg. 8 part. 202 sub 5, graffata con part. 971, cat. A/2 cl. 1, consistenza 7 vani, piano T-1

Confini del terreno (part. 202 e 971): a Nord via Rota, a Est part. 1172 e 207 del Fg. 8, a Sud part. 207 e part. 209 del Fg. 8, a Ovest via Canonico Giuseppe Bosso.

Confini alloggio (part. 202 sub. 5): a piano terra, a Nord via Rota, a Est part. 1172 e 207 del Fg. 8, a Sud part. 202 sub 4, a Ovest part. 202 sub 4 e part 202 sub 6 (bene comune); a piano primo, a Nord via Rota, a Est part. 1172 del Fg. 8, a Sud sottotetto della part. 202, a Ovest part. 202 sub 3.

Dall'esame dell'estratto di mappa si rileva però una difformità rispetto allo stato attuale, in quanto la particella 971 non è definita come porzione di fabbricato ma come area esterna: risulta quindi necessaria una variazione a Catasto Terreni.

Risultano inoltre difformità anche nella scheda catastale, per il piano terra, rispetto allo stato attuale: risulta quindi necessaria una variazione a Catasto Fabbricato.

A seguito di variazione catastale, i dati identificativi aggiornati sono riportati al capitolo 7.b.

A parere dello scrivente, ai fini della vendita il bene non può essere suddiviso in lotti, ma costituisce un compendio unico.

3 Descrizione dei beni

Si precisa che l'immobile è disabitato da almeno due anni, quindi in condizioni di abbandono, ma gli interni sono tutti arredati, e la proprietà ha lasciato anche indumenti e dotazioni personali.

Trattasi di alloggio che si sviluppa su due piani (terra e primo) con un piano sottotetto (non censito catastalmente) accessibile ma poco utilizzabile in quanto avente altezza media utile inferiore a m 1,50, distribuiti su scala interna che collega i vari livelli (da piano primo a piano sottotetto la scala è in legno); la struttura è in muratura portante di mattoni pieni con soffitti piani in latero-cemento. Le pareti perimetrali sono in muratura piena, spessore minimo 42 cm, il tetto è a falde con orditura principale e secondaria in legno e manto di copertura in coppi.

I locali sono così distribuiti: a piano terra, soggiorno con ingresso da Via Rota, cucina, un bagno con antibagno, una camera, un ripostiglio sottoscala, un locale ripostiglio con accesso solo da cortile comune; a piano primo, corridoio di disimpegno, due camere, un bagno, un balcone che affaccia su corte interna comune.

A piano terra l'altezza utile interna è di 2.72 m per la manica su via Rota e di 3.00 m per la manica verso cortile comune; a piano



primo l'altezza utile interna è di 2.74 m.

La superficie lorda commerciale è di circa 74 mq a piano terra, circa 45 mq a piano primo; la superficie netta calpestabile è di circa 50 mq a piano terra, circa 30 mq a piano primo. Il balcone a piano primo, con affaccio sul cortile comune, ha superficie di circa 4,5 mq. Il ripostiglio a piano terra con accesso da cortile ha superficie lorda di circa 5 mq.

I locali della manica su via Rota, sia a piano terra che primo, hanno pavimentazione in marmiglia, i locali della manica verso cortile comune (solo piano terra) hanno pavimentazione in ceramica; le pareti e i soffitti sono intonacati al civile e tinteggiati, i serramenti esterni della manica su via Rota sono in legno con vetro semplice e tapparelle in materiale plastico, i serramenti esterni della manica verso cortile comune sono in PVC con vetro camera (con antoni in legno solo sulla finestra del bagno), tutte le finestre a piano terra sono dotate di inferriate metalliche. Bagni e cucina hanno rivestimenti in ceramica, le porte interne sono in legno tamburato, gli ingressi, sia su via Rota che su cortile comune, hanno portoncino blindato con serrature di sicurezza.

Sono presenti, ma non allacciati, gli impianti elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento: quest'ultimo è di tipo autonomo con caldaia murale (posta nel bagno) e termosifoni in acciaio.

Le condizioni manutentive risultano insufficienti in quanto, come detto, in stato di abbandono.

Il debitore esecutato è soggetto privato, non è soggetto passivo IVA né esercente attività di costruzione o ristrutturazione, per cui trattandosi di immobili abitativi / residenziali, la vendita immobiliare in sede di esecuzione forzata non è soggetta ad IVA.

4. Anno di costruzione: anteriore al 2/9/1967

I fabbricati sono stati costruiti presumibilmente nel primo ventennio del secolo scorso, il fabbricato in esame risulta già censito nella mappa di impianto catastale risalente ai primi anni '30 del 1900.

5.a Dati urbanistici

Gli immobili oggetto della procedura si trovano all'interno del centro storico di Borgo San Martino e sono inseriti in area denominata "aree edificate e libere di tipo A", normate dagli artt. 7bis, 8, 9, 10, 12 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale Intercomunale dell'Unione dei Comuni "Terre di Po e colline del Monferrato", di cui Borgo San Martino fa parte. Il fabbricato in esame ha vincolo di recupero senza modifica delle quote di gronda. Per i parametri e le modalità di intervento si rimanda all'allegato 6, che comprende estratto cartografico del PRGI e delle NTA.

5.b Titoli edilizi

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali di Borgo San Martino risulta un solo titolo edilizio inerente il fabbricato:

- D.I.A. prot. 3540 del 10/10/2007 per opere di manutenzione straordinaria con modifiche interne e realizzazione di nuovo impianto sanitario per bagno e cucina a piano terra.



5.c Conformità edilizia ed urbanistica

Lo stato attuale del piano terreno dell'abitazione risulta non conforme agli elaborati grafici della DIA presentata nel 2007, in quanto:

- il locale definito "angolo cottura" è stato trasformato in ripostiglio con accesso solo esterno da cortile comune, l'apertura di passaggio verso la camera è stata chiusa con muratura, mentre la finestra verso cortile è stata sostituita da una porta.;
- è stato eliminato il disimpegno tra camera e l'attuale cucina, che è diventato un piccolo spazio coperto esterno, compreso tra cucina e ripostiglio esterno; l'apertura di passaggio alla cucina è stata chiusa con muratura e finestra, mentre la porta di accesso alla camera è stata spostata da filo cortile sulla parete della camera stessa.

Il piano primo non è contemplato nella DIA del 2007 per cui la conformità si può verificare solo dal confronto con la scheda catastale: lo stato attuale risulta conforme.

5.d Possibilità di sanatoria e stima dei relativi costi

Le difformità riscontrate sono modeste e interessano solo il piano terra, per gli interni dell'abitazione e la parete sud verso cortile, per cui a parere dello scrivente è possibile sanarle con una pratica SCIA in sanatoria in base alla vigente normativa con l'applicazione di una sanzione stimata in € 1.000,00 (comma 5 art. 6 bis DPR 380/2001 e s.m.i.), oltre ai diritti di segreteria.

Sono escluse le spese tecniche per il professionista abilitato che curerà la redazione e la presentazione della pratica con i necessari elaborati grafici e tecnici; le spese tecniche si stimano in circa € 3.000,00 compresi oneri previdenziali e IVA.

La spesa presunta per la sanatoria edilizia risulta pertanto di complessivi di € 4.000,00 (diconsi euro quattromila/00).

6. Certificato di destinazione urbanistica

I beni eseguiti sono fabbricati: non trattandosi di terreni non è necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica.

7.a Identificazione catastale dei beni

I dati specificati nell'atto di pignoramento hanno esatta rispondenza con le risultanze catastali antecedenti la variazione catastale operata dal sottoscritto CTU. I beni risultavano così censiti:

Catasto Terreni, Comune di Borgo San Martino

Fig. 8 part. 202, ente urbano di mq 455

Fig. 8 part. 971, ente urbano di mq 6

Catasto Fabbricati, Comune di Borgo San Martino, via Rota 3

Fig. 8 part. 202 sub 5, graffata con part. 971, cat. A/2 cl. 1, consistenza 7 vani, piano T-1

7.b Variazione catastale

A seguito di sopralluogo del 26/09/2022, lo stato dei luoghi è risultato difforme rispetto alla scheda planimetrica catastali agli atti.



Pertanto, come richiesto dal mandato, si è provveduto ad aggiornare la situazione catastale sia ai Terreni, in quanto non risultava presente in mappa il ripostiglio a piano terra (particella 971) sia ai Fabbricati, in quanto lo stato attuale dell'abitazione presentava a piano terra difformità rispetto alla scheda catastale.

L'aggiornamento della mappa Terreni è stata richiesta in data 03/11/2022 all'Ufficio Provinciale Territorio - Servizi Catastali di Agenzia Entrate – Direzione Provinciale di Alessandria, che ha eseguito d'ufficio la variazione alla mappa con l'inserimento della particella 971 quale porzione di fabbricato.

Con Docfa prot. AL0079466 del 08/11/2022 si è provveduto all'aggiornamento dell'abitazione.

La documentazione relativa alle variazioni catastali sono inserite nell'allegato 4.

I beni risultano adesso così censiti:

Catasto Terreni, Comune di Borgo San Martino

Fig. 8 part. 202, ente urbano di mq 455

Fig. 8 part. 971, ente urbano di mq 6

Catasto Fabbricati, Comune di Borgo San Martino, via Rota 3

Fig. 8 part. 202 sub 5, graffata con part. 971, cat. A/2 cl. 1, consistenza 7 vani, piano T-1

Confini del terreno (part. 202 e 971): a Nord via Rota, a Est part. 1172 e 207 del Fig. 8, a Sud part. 207 e part. 209 del Fig. 8, a Ovest via Canonico Giuseppe Bosso.

Confini alloggio (part. 202 sub. 5): a piano terra, a Nord via Rota, a Est part. 1172 e 207 del Fig. 8, a Sud part. 202 sub 4, a Ovest part. 202 sub 4 e part 202 sub 6 (bene comune); a piano primo, a Nord via Rota, a Est part. 1172 del Fig. 8, a Sud sottotetto della part. 202, a Ovest part. 202 sub 3.

8. Titolarità dei beni

All'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati, DB-01 e DB-02 ciascuno proprietario per 1/2, in forza di atto di compravendita del 17/09/2007 rogito notaio Cagnacci Massimo in Casale Monferrato (AL) rep. 19214/6178, trascritto in data 02/10/2007 nn. 6363/4181. Non risultano altri comproprietari indivisi.

9. Provenienza dei beni, Elenco Trascrizioni ed Iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento

In data 20/07/2022 si è effettuata visura completa (allegato 5) presso la Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato sui nominativi di DB-01 nato a xxxx il xxxx c.f. xxxxe DB-02 nata a xxxx il xxxx c.f. xxxx, proprietari ciascuno per 1/2 degli immobili oggetto del procedimento. In merito agli immobili stessi si rilevano le seguenti:

TRASCRIZIONI A FAVORE:



A. nn. 6363/4181 del 02/10/2007 – nota di trascrizione di **atto di compravendita a favore** di DB-01 nato a xxxx il xxxx c.f. xxxx per la quota di 1/2 e DB-02 nata a xxxx il xxxx c.f. xxxx, per la quota di 1/2, e **contro** xxxx nata a xxxx il xxxx per la quota di 1/2, xxxx nata a xxxx il xxxx per la quota di 1/2, rogito Notaio Cagnacci Massimo in Casale Monferrato (AL) rep. 19214/6178 del 17/09/2007, relativo ad immobile in Borgo San Martino (AL) via Rota n. 3 (abitazione A/4 di tipo popolare di vani 7,5) distinto al Catasto Fabbricati al Fg. 8 part. 202 subalterno 5 graffato con part. 971.

TRASCRIZIONI CONTRO:

B. nn. 2648/2104 del 23/05/2022 – **verbale di pignoramento immobili**, in virtù di atto giudiziario UNEP presso Tribunale di Vercelli rep. 676/2022 del 19/04/2022, **a favore** di CR-01. con sede in xxxx c.f. xxxx per la quota di 1/1, e **contro** DB-01 nato a xxxx il xxxx c.f. xxxx per la quota di 1/1 in comunione legale e DB-02 nata a xxxx il xxxx c.f. xxxx per la quota di 1/1 in comunione legale, sui seguenti beni immobili siti in Borgo San Martino (AL) via Rota n. 3, così censiti al N.C.E.U.:

Fg. 8 part. 202 sub. 5 graffato con part 971, cat. A/2 abitazione di tipo civile, consistenza 7 vani, piano T-1

ISCRIZIONI:

C. nn. 3948/411 del 11/09/2015 – nota di iscrizione di **ipoteca volontaria a favore** di CR-01 con sede in xxxx c.f. xxxx per la quota di 1/1 e **contro** DB-01 nato a xxxx il xxxx c.f. xxxxe DB-02 nata a xxxx il xxxx c.f. xxxx, in comunione legale, a garanzia di concessione di mutuo fondiario, rogito notaio Oppezzo Antonio in Casale Monferrato (AL) rep. n. 72954/15950 in data 10/09/2015, per complessivi € 160.000,00 di cui € 80.000,00 per capitale, durata anni 16, gravante sugli immobili di cui al punto B). Sono presenti annotazioni a margine della nota, che descrivono in dettaglio le condizioni economiche applicate al mutuo; si precisa inoltre che l'ipoteca e' concessa sugli immobili sopra descritti con tutte le pertinenze, ragioni, diritti ed accessioni.

D. Provenienza dei beni antecedentemente all'atto di compravendita A)

Con visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Casale Monferrato in data 20/07/2022 e 05/10/2022 si sono acquisite le note di trascrizione delle formalità inerenti gli immobili antecedenti l'atto di compravendita di cui al punto A).

Risulta che i beni erano pervenuti a xxxx nata a xxxx il xxxx per la quota di 1/2 e xxxx nata a xxxx il xxxx per la quota di 1/2, per successione devoluta per legge in morte del 05/06/1995 di xxxx nata a xxxx il xxxx con denuncia rep. 8/7321/95 del 29/11/1995, nota di trascrizione nn. 8219/5475 del 27/12/2007.

Tali beni risultano pervenuti a xxxx per successione testamentaria di xxxx deceduta il xxxx, certificato n. 38/925 del 03/11/1988 nota di trascrizione nn. 4928/3728 del 15/11/1988. Alla successione era poi seguito un atto di identificazione catastale per l'esatta definizione dei beni in successione, rogito notaio Romano in Pianezza (TO) del 08/11/1991 trascritto il 15/06/1992 nn. 3715/2865: in



tale documento è specificato che il mappale 207 del Foglio 8 è cortile comune ai mappali 202-208-971.

Si specifica che:

- con atto notaio Cagnacci Massimo in Casale Monferrato (AL) in data 17/09/2007, trascrizione del 02/10/2007 ai nn. 6364/4182 si conferma la tacita accettazione dell'eredità in morte di xxxx da parte degli eredi xxxx e xxxx ciascuna per la quota di 1/2;
- la visura storica sui beni oggetto di pignoramento erroneamente riporta quale proprietario degli immobili dal 30/01/1989 al 05/06/1995 xxxx, mentre dovevano essere attribuiti a xxxx dal 14/08/1987 al 05/06/1995.

Dall'esame delle formalità si è rilevato che non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso e abitazione, né sussistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

10. Determinazione del valore degli immobili pignorati

Al fine della valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche dei beni quali l'ubicazione, la tipologia, la consistenza, lo stato attuale, il livello di manutenzione, la dotazione impiantistica, quindi di quei fattori legati alla richiesta di mercato, alla disponibilità del bene, la destinazione d'uso e la conformità urbanistica e catastale; da ultimo il fatto di essere gravati formalità pregiudizievoli e con necessità di sanatoria edilizia.

Si sono tenute in considerazione: le quotazioni di vendita del Borsino Immobiliare relative al comune di Borgo San Martino, per la tipologia di "unità residenziali di fascia media", le quotazioni di mercato di vendite immobiliari nella stessa zona del bene pignorato, le informazioni reperite da professionisti della zona e da agenzie immobiliari. Date le condizioni dell'immobile, si è ritenuto congruo un valore di 400,00 €/mq da applicare alle superfici commerciali dell'abitazione, calcolate moltiplicando le superfici lorde per i seguenti coefficienti: 1,0 per i vani abitabili e gli accessori diretti, 0,35 per il balcone, 0,25 per il ripostiglio con accesso dall'esterno. Non si considera l'area cortilizia in quanto comune a più proprietà, né il sottotetto in quanto non utilizzabile e privo di valore.

Si evidenzia che, per avere la piena conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, dovranno essere coperte le spese per la sanatoria delle difformità riscontrate per l'abitazione (vedi capitolo 5.d).

Si ottengono pertanto i seguenti valori per le superfici considerate (arrotondate all'intero di mq):

| | | | |
|------------------------|---------------|-------------------------|-----------------|
| abitazione p. terreno | mq 74 x 1,0 = | mq 74 x 400,00 €/mq = | € 29.600,00 |
| ripostiglio p. terreno | mq 5 x 0,25 = | mq 1,25 x 400,00 €/mq = | € 500,00 |
| abitazione p. primo | mq 45 x 1,0 = | mq 45 x 400,00 €/mq = | € 18.000,00 |
| balcone | mq 4 x 0,35 = | mq 1,4 x 400,00 €/mq = | <u>€ 560,00</u> |
| | sommano | | € 48.660,00 |

A tale valutazione devono essere detratti i costi per



- sanatoria delle difformità (stima) € 4.000,00

Si ha pertanto € 48.660,00 - € 4.000,00 = € 44.660,00

Arrotondando, il bene è valutato cautelativamente € 44.500,00 (euro quarantaquattromilacinquecento/00)

11. Definizione lotti

A parere dello scrivente, ai fini della vendita il bene non può essere suddiviso in lotti, ma costituisce un compendio unico,

12. Stato di possesso del bene

I beni oggetto di pignoramento sono ufficialmente e tuttora posseduti dai due soggetti esecutati, non risultando atti di vendita dell'immobile; all'atto del primo accesso (vedi verbale redatto in pari data dal Custode dell'immobile Avv. XYZ), si è riscontrato che l'immobile è abbandonato e inutilizzato, apparendo staccata l'utenza elettrica e piombata l'utenza del gas. Con accesso forzoso in data 26/09/2022 si è confermato lo stato di abbandono dell'immobile.

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico; non sussistono vincoli di carattere storico-artistico. Non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene che possano restare a carico dell'acquirente, se non l'ipoteca di cui al punto 9-c.

Con richiesta ad Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Alessandria, via PEC in data 20/07/2022, si è provveduto a verificare l'esistenza o meno di contratti di locazione: la verifica, prot. 2022/Nsd ricevuta via PEC in data 18/08/2022, ha dato esito negativo: **non risultano contratti di locazione in essere** registrati e inerenti i beni pignorati.

Non essendo i beni in regime condominiale, non risultano spese fisse di gestione e manutenzione, né spese di tale natura non pagate dall'esecutato.

13. Procedura espropriativa per pubblica utilità

I beni oggetto di pignoramento non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Tanto doveva esporre lo scrivente per compiere l'incarico ricevuto, e nel contempo ringrazia per il mandato conferitogli.

ALLEGATI:

Allegato 1 - Planimetrie dimostrative dello stato attuale, in scala 1:100, dei beni immobili oggetto della procedura;

Allegato 2 - Documentazione fotografica;

Allegato 3 - Documentazione catastale ante variazione: estratto di mappa Terreni, Visure Catasto Terreni e Catasto Fabbricati, scheda planimetrica dei beni oggetto della procedura;

Allegato 4 - Documentazione catastale a seguito di variazione: Istanza rettifica cartografica, Estratto di Mappa Terreni, Visure Catasto Terreni, Ricevuta denuncia di variazione Fabbricati, Visura Catasto Fabbricati, scheda planimetrica;



Allegato 5 - Visure presso Conservatoria RR.II. di Vercelli;

Allegato 6 – Documentazione urbanistica: estratto di P.R.G.C. e delle N.T.A. di Borgo San Martino (AL);

Allegato 7 - Copie delle concessioni edilizie e degli elaborati grafici ad esse allegati;

Allegato 8 – Check-list dei controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 c.2 c.p.c.

Allegato 9 - Verbale di primo accesso ai beni in data 29/07/2022;

Allegato 10 - Verbale di accesso forzoso ai beni con sopralluogo in data 26/09/2022;

Allegato 11 – Certificati di stato civile dei soggetti esegutati;

Allegato 12 – Scheda riassuntiva dei beni periziati.

Vercelli, 11 novembre 2022

Il Perito Geom. Andrea ROMOLI

