TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento Esecutivo Immobiliare

- HEAD INTERNATIONAL GMBH
- VERBANIA SECURITISATION S.R.L.
- IFIS NPL SERVICING S.P.A.

Contro

[redacted]

N. Gen. Rep. 408/2017 - 168/2019 - 92/2023

Giudice Dr.ssa ROSSELLA INCARDONA

CHIARIMENTI DELL'ESPERTO

Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione 4 agosto 2026 – Lotti 6 e 7 – Proc. Esec. Imm. N. Gen. Rep. 408/2017-168/2019-92/2023 – Tribunale di Novara, Sezione Civile

Tecnico incaricato: Arch. MATTEO PIPPI
iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori delle Province di Novara e del Verbano-Cusio-Ossola alla sezione B settore a con il n. 1829
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara con il n. 453/15
C.F. PPP MTT 84M04 F952W - P. Iva 02220230037
con studio in Novara (Novara) VIA TOMMASEO N. 9/A
telefono: 345 7152219
email: studio@matteopippi.com
PEC: matteo.pippi@archiworldpec.it

Firmato Da: MATTEO PIPPI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d7f150db077f6b7d00082df491b82d

1. Premessa

Con ordinanza in data 4 agosto 2026, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Rossella Incardona, esaminate le note depositate dalle parti esecutate [redacted] in data 15 e 21 maggio 2026 in ordine allo stato di manutenzione e agli interventi da effettuare sul compendio immobiliare di cui ai Lotti 6 e 7, ha assegnato al sottoscritto Esperto termine di 30 giorni per **chiarire se le stime ultime fatte degli immobili tengano conto o meno dello stato dei luoghi e dello stato di manutenzione dei beni riferito dagli esecutati**.

La presente relazione è redatta in riscontro a tale specifico quesito, nel termine assegnato.

2. Mancata comunicazione delle note del 15 e 21 maggio 2026

Il sottoscritto Esperto dà atto che le note depositate dalle parti esecutate [redacted] in data 15 e 21 maggio 2026, richiamate nell'ordinanza del 4 agosto 2026, non gli sono mai state trasmesse né comunicate ufficialmente, né dalla Cancelleria del Tribunale né dalle parti costituite nel procedimento.

L'unico documento tecnico riconducibile a tali note attualmente nella disponibilità del sottoscritto è la memoria con allegata perizia di stima a firma dell'Ing. Matteo Poletti, pervenuta per via extra-processuale e non a mezzo di comunicazione ufficiale. Non è pertanto possibile attestare che tale documento costituisca il testo integrale delle note depositate il 15 e il 21 maggio 2026, né che ne esaurisca il contenuto.

Si evidenzia altresì, ad ulteriore conferma, che l'Integrazione di elaborato peritale a firma del sottoscritto è stata depositata in data 8 maggio 2026 – in riscontro all'ordinanza del 27 aprile 2026, che assegnava termine al 9 maggio 2026 per argomentare in dettaglio sul prezzo di stima nel caso di vendita dei Lotti 6 e 7 come lotto unico – e risulta quindi cronologicamente anteriore al deposito delle note del 15 e 21 maggio 2026.

Per tali ragioni, l'elaborato peritale da ultimo depositato non ha potuto esaminare in modo specifico e documentato il contenuto letterale delle note del 15 e 21 maggio 2026. Il riscontro reso al successivo § 4 si fonda pertanto sugli elementi di fatto rilevati direttamente dal sottoscritto in sede di sopralluogo e già recepiti nella stima, nonché sulla relazione tecnica pervenuta al sottoscritto.

3. Riscontro al quesito sulla base degli elementi disponibili

Fermo quanto precede, e sulla base degli elementi ad oggi, comunque, nella disponibilità del sottoscritto – in particolare la relazione tecnica a firma dell'Ing. Matteo Poletti – si osserva che lo stato dei luoghi e lo stato di manutenzione dei beni sono stati comunque rilevati direttamente in sede di sopralluogo (3 agosto 2021) e hanno concorso alla determinazione dei valori di stima attraverso i seguenti elementi, già presenti nell'elaborato peritale e nell'Integrazione dell'8 maggio 2026:

- **Stato di conservazione**: l'edificio in cui insistono i Lotti 6 e 7 è stato espressamente descritto come in "cattivo stato di conservazione" (Integrazione 8/5/2026, § 2 – Descrizione dei beni, per entrambi i lotti).
- **Impianti**: per entrambe le unità è stata espressamente segnalata l'assenza di dichiarazioni di conformità degli impianti idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento (Lotto 6) e idrico-sanitario, elettrico, di riscaldamento e gas metano (Lotto 7), con conseguente impossibilità di attestarne la rispondenza alla normativa vigente (Integrazione 8/5/2026, § 6).
- **Criticità impiantistiche**: è stata espressamente rilevata una perdita d'acqua nel servizio igienico del Lotto 7, con infiltrazioni segnalate nel vano scala e nel negozio sottostante (Integrazione 8/5/2026, § 2).

Firmato Da: MATTEO PIPPI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7df4f50dbe07786a7d0089d5d91b84

- **Difformità catastali ed edilizie**: le difformità riscontrate rispetto allo stato dei luoghi sono state puntualmente elencate per ciascun lotto, con relative spese di regolarizzazione (Euro 600,00 catastali ed Euro 1.500,00 edilizie per ciascun lotto) espressamente decurtate dal valore di stima (Integrazione 8/5/2026, §§ 3 e 5).
- **Decurtazioni sul valore di mercato**: ai valori di riferimento OMI è stata applicata una decurtazione del 20% (Lotto 6) e del 30% (Lotto 7) per vendita giudiziaria, oltre a un'ulteriore decurtazione del 20% sul Lotto 7 per vincolo di pertinenzialità commerciale (Integrazione 8/5/2026, §§ 9-10).

Tali circostanze attengono al medesimo quadro fattuale di degrado e di carenza manutentiva richiamato nella documentazione pervenuta al sottoscritto.

4. Conclusione

In riscontro al quesito posto con ordinanza del 4 agosto 2026, il sottoscritto Esperto **conferma che le stime da ultimo formulate (Integrazione dell'8 maggio 2026) tengono conto dello stato dei luoghi e dello stato di manutenzione dei beni**, in quanto fondate su un sopralluogo diretto (3 agosto 2021) che ne ha registrato le condizioni di degrado, l'assenza di dichiarazioni di conformità degli impianti e le criticità impiantistiche, elementi tradotti nelle decurtazioni economiche già esposte nell'Integrazione medesima.

Si ribadisce che tale conferma è resa sulla base degli elementi di fatto rilevati direttamente dal sottoscritto in sede di sopralluogo, non essendo le note del 15 e 21 maggio 2026 mai state comunicate ufficialmente all'Esperto.

Novara, lì 3 settembre 2026

Arch. Matteo Pippi

Firmato Da: MATTEO PIPPI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7d7f450dbc07766a7d00089d5d941b84