Es. 141/2025

PERIZIA

Perito :

Geom. Giulio Cambieri

Giudice delegato:

Dott.ssa Rossella Incardona

Creditore:

[redacted]

Debitore:

[redacted]

TRIBUNALE DI NOVARA

Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4

Indice:

1	Verifica documentazione	pag.	2
2	Avvisi	pag.	2
3	Formalità	pag.	2
4	Verifica mappe	pag.	4
5	Verifica quote	pag.	4
6	Descrizione immobili	pag.	4
7	Verifica dati pignoramento	pag.	7
8	Regolarità catastali	pag.	7
9	Destinazione urbanistica	pag.	7
10	Regolarità edilizia	pag.	8
11	Conformità impianti	pag.	8
12	Occupazione immobile	pag.	8
13	Assegnazione casa coniugale	pag.	9
14	Vincoli sui beni	pag.	9
15	Vincoli giuridici	pag.	10
16	Stima	pag.	12
17	Quota pignoramento	pag.	17
18	Applicabilità dell'art. 1 c. 376, 377 e 378 della L. n. 178/20	pag.	17

ALLEGATI:

- Verbale sopralluogo
- Fascicolo fotografico
- Planimetrie catastali
- Edilizia

Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4

In data 14 aprile 2026 lo scrivente geom. Giulio Cambieri, libero professionista con studio a Novara in Via Giosuè Carducci, 6, iscritto al collegio dei geometri della provincia di Novara al n.2752 e nell'albo dei consulenti Tecnici del Tribunale di Novara, veniva nominato dalla dott.ssa Rossella Incardona, esperto per la stima degli immobili nel procedimento Esecutivo in epigrafe. Accettato l'incarico e prestato giuramento di rito, veniva messo a conoscenza del quesito.
Letto il mandato e raccolta la documentazione necessaria lo scrivente procedeva allo sviluppo del quesito che, per facilità di consultazione, si indica in ordine progressivo per punto come da richiesta.

1) *"Acquisito il titolo di acquisto del debitore, 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) segnalando immediatamente al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei, avvalendosi se del caso della collaborazione del custode anche in ordine al punto 12 di cui infra e con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso i pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo."*

Verificata la documentazione consegnata risulta essere completa come dall'art. 567, 2° comma c.p.c.

2) *"Verifichi se risultano ritualmente notificati dal creditore gli avvisi - ex art. 498, comma 2, e 600 c.p.c. - ad eventuali creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo e/o comproprietari del compendio pignorato, diversamente senza dilazione al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei."*

Gli avvisi risultano notificati dal creditore.

3) *"Predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)."*

A seguito di ricerca, sull'immobile di cui in oggetto, con situazione aggiornata alla data del

Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4

17/06/2026 risultano in essere le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 08/04/2006 reg. part. n. 1692; reg. gen. n. 8259;
  Pubblico Ufficiale dott. Brighina Adolfo notaio in Varese rep. n. 31810/12678 del 31/03/2006;
  Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario.
  Capitale: € 100.000,00
  Tasso interesse annuo: 4,40%
  Totale: € 200.000,00
  Durata: 30 anni
  Soggetti:
  A favore: [redacted]
  Per il titolo di: Proprietà per 1/1.
  Contro: [redacted]
  Per il titolo di: Proprietà per 1/1.
  Doc. correlati: Iscrizione per Ipoteca di rinnovazione del 02/03/2026
  reg. part. n. 530; reg. gen. n. 2961

- TRASCRIZIONE del 25/03/2010 reg. part. n. 2824; reg. gen. n. 4534;
  Pubblico Ufficiale Tribunale di Novara rep. n. 1603 del 03/03/2010;
  Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili.
  Soggetti:
  A favore: [redacted]
  Per il titolo di: Proprietà per 1/1.
  Contro: [redacted]
  Per il titolo di: Proprietà per 1/1.

Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4

- TRASCRIZIONE del 14/11/2025 reg. part. n. 13635; reg. gen. n. 18283;
  Pubblico Ufficiale UNEP c/o Tribunale di Novara rep. n. 3928 del 27/10/2025;
  Atto esecutivo o cautelare derivante da verbale di pignoramento immobili.
  Soggetti:
  A favore: [redacted]
  Per il titolo di: Proprietà per 1/1.
  Contro: [redacted]
  [redacted]
  Per il titolo di: Proprietà per 1/1.

4) *"Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute 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."*

Le mappe allegate alla documentazione hanno permesso la corretta identificazione dei beni.

5) *"Verifichi l'esistenza di eventuali quote indivise dei beni pignorati, così come risultanti alla data di trascrizione del pignoramento, accerti se sia stata correttamente indicata negli atti e ne accerti la natura, individuando i nominativi dei comproprietari condividenti ed indicando le relative quote di ciascuno."*

Alla data della trascrizione del pignoramento l'unità risulta essere di proprietà all'esecutato per 1/1.

6) *"Descriva l'immobile pignorato al fine di indicare le reali, concrete ed attuali condizioni e qualità, previo necessario accesso e mediante rilievi planimetrici e fotografici da effettuare ex novo, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale ed altresì superficie calpestabile in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)."*

Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4

Accesso eseguito in data 12/05/2026 ore 9:30 alla presenza del delegato IVG. Il compendio in oggetto della procedura è costituito da un appartamento di civile abitazione ed una autorimessa insistenti entrambi in un medesimo edificio condominiale nella prima cintura esterna del comune di Cerano (No), l'edificio risulta arretrato rispetto al filo stradale ed ha accesso sia pedonale che carraio da via IV Novembre n. 13 - 15.

Nel complesso l'edificio condominiale, risalente a metà degli anni '60, risulta in non buone condizioni generali, è evidente una scarsa condizione manutentiva, sono presenti problematiche attinenti mancati interventi straordinari e, da sottolineare, la dismissione della centrale termica in quanto evidentemente non a norma e nel tempo non riattata.

L'alloggio si sviluppa al secondo piano con ingresso dal vano scala comune privo di ascensore; esso si compone di zona soggiorno, cottura, 2 camere da letto e servizio igienico; completano l'appartamento due balconi.

Anche l'appartamento versa in condizioni manutentive pessime, al suo interno sono evidenti lavori di straordinaria manutenzione iniziati e non terminati (evidente un abbattimento di un tramezzo che costituiva un locale di ingresso, porte interne divelte e non più sostituite); in alcuni ambienti si rileva la presenza di parte degli arredi e materiali di vario genere. I locali sono con pavimentazione piastrelle di varia tipologia, serramenti in legno vetro singolo con tapparelle, impianto idrico vetusto evidentemente risalente alla genesi condominiale e tinteggiatura sulle pareti. Come detto in anteprima è assente l'impianto di riscaldamento in quanto l'impianto originario, centralizzato, oggi è dismesso; l'appartamento non è dotato di altro impianto di riscaldamento alternativo. Non è stato possibile verificare l'esistenza di certificazioni degli impianti in quanto non messe a disposizione dello scrivente.

Completa l'unità immobiliare un locale cantina posto al piano interrato oggi completamente saturo di mobilio e materiale di vario genere tant'è che detta condizione ne ha impedito l'accesso integrale del locale stesso (vedasi doc. fotografica).

Per quanto attiene l'autorimessa essa è posta al piano terra, con accesso carraio dall'area cortilizia condominiale; essa è dotata di portone di ingresso metallico a due ante "a tirare". Anche detto locale alla data di sopralluogo risultava completamente saturo di mobilio e materiale vario tanto che detta condizione ne ha impedito l'accesso del sottoscritto (vedasi doc. fotografica).

Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4

Superfici rilevate (si specifica che per cantina ed autorimessa le superfici sotto riportate sono state desunte dalle planimetrie catastali in quanto l'accesso integrale era impedito causa materiale accumulato all'interno):

	Superficie lorda	Superficie netta
Appartamento		
Locali principali	94,20 mq	77,10 mq
Balconi e terrazzi	7,00 mq	----- mq
Cantina	7,60 mq	5,80 mq
Autorimessa		
Locali principali	18,80 mq	13,60 mq

L'appartamento confina (da Nord in senso orario) con: altra unità immobiliare, vano scala comune, altra unità immobiliare, muro di spina condominiale.

Il locale cantina confina (da Nord in senso orario) con: altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare, muro di spina condominiale.

L'autorimessa confina (da Nord in senso orario) con: altra unità immobiliare, cortile comune, muro di spina condominiale.

Gli immobili sopraccitati al Catasto Fabbricati del Comune di Cerano (NO) risultano così censiti:

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
6	580	1	C/6	4	12 mq	€ 46,48
6	580	19	A/3	2	5,0 vani	€ 296,96

Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4

7) *"Accerti la conformità tra la descrizione attuale rilevata da lui direttamente del compendio (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*
   a. *se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua*
   b. *univoca identificazione;*
   c. *se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
   d. *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato."*

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano sostanzialmente conformi rispetto a quelli rilevati, pertanto ne consentono l'identificazione univoca dei beni.

8) *"Proceda, ove necessario ai fini della corretta individuazione e descrizione formale e sostanziale del bene, e solo previa autorizzazione del G.E. (ottenuta mediante apposita istanza, da comunicarsi anche al creditore procedente), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate."*

A seguito di sopralluogo la documentazione depositata presso l'agenzia delle entrate territorio risulta conforme allo stato reale dei luoghi fatta eccezione per la porzione di appartamento in quanto risulta presente una tramezza interna a formazione del locale di ingresso che oggi è stata abbattuta, difformità sanabile con onorario indicativamente quantificato in € 800,00 esclusi accessori di legge ed eventuali sanzioni amministrative per tardiva presentazione della variazione.

9) *"Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale."*

L'area su cui sorge il compendio di cui è facente parte l'immobile di cui in oggetto è individuata nel P.R.G.C. vigente come area "Tessuti discontinui suburbani" di cui all'art. 36 delle norme tecniche di attuazione del Piano.

Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4

10) *"Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità ai sensi del n. 6 dell'art. 173-bis disp. att. c.p.c.. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se – ai sensi del n. 7) dell'art. 173-bis c.p.c. - l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ed illustri gli esiti di dette situazioni sulla stima del valore del bene (come da successivo punto 16); dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica."*

Per quanto attiene la verifica dello stato legittimo dell'immobile si specifica che, per la porzione di interesse, a seguito di ricerca presso il comune di Cerano, non sussistono titoli legittimi specifici; nel fascicolo è presente unicamente copia di Certificato di Abitabilità n. 172 del 24/12/1965.
Preso atto di quanto sopra, a norma dell'art. 9 bis comma 1 bis del DPR 380/01 e s.m.i., si ritiene che l'attuale documentazione catastale sia comprovante lo stato legittimo; detta documentazione risulta però non conforme come già esplicato precedentemente al punto 8); si ritiene comunque che le difformità possano essere regolarizzate mediante presentazione di domanda in sanatoria ai sensi del combinato disposto degli art. 46, comma 5 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ed art. 40, comma 6 della legge n. 47/1985; gli eventuali onorari per la predisposizione di pratica di sanatoria ammonterebbero a circa € 1.500,00 esclusi accessori di legge e sanzioni amministrative. Per lo specifico immobile di cui in oggetto non è stato rinvenuto Attestato di Prestazione Energetica.

11) *"Verifichi, ove possibile, la conformità degli impianti alla normativa in materia, sia nell'unità oggetto di procedura che nelle eventuali parti comuni, e l'esistenza della documentazione prescritta."*

Non sono stati rinvenuti certificati di Conformità degli impianti.

12) *"Accerti – sentito anche il custode contestualmente nominato – lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173-bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c., indicando se l'immobile sia libero o occupato; qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dall'esecutato e con esso non*

Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4

convivente (pur se legato da parentela), al fine di valutarne l'opponibilità alla procedura acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene (contratto di locazione o comodato d'uso, usufrutto, diritto di abitazione del coniuge superstite, assegnazione al coniuge separato, affitto di fondi rustici ecc., registrati o meno), evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, indicando, in ogni caso, le generalità dell'occupante; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, conv. in L. 19 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, la misura del canone pattuito; in caso di mancanza di contratto scritto ovvero di contratto privo di registrazione, richieda prova del pagamento dei canoni e documentazione idonea a dimostrare la data dell'immissione nel possesso (bollette delle utenze di acqua, luce, gas, ecc.); l'esperto dovrà altresì avvisare il conduttore che i canoni devono essere versati alla procedura e non direttamente alla parte esecutata."

Alla data di sopralluogo l'immobile era libero e non occupato; si specifica solamente che al proprio interno (principalmente nei locali cantina ed autorimessa) vie era una considerevole quantità di arredo dismesso e materiale vario.

13) *"Acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale laddove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge della parte esecutata."*

Non risulta assegnazione della casa coniugale.

14) *"Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto."*

Sull'immobile non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; su di esso gravano esclusivamente condizioni di vincolo urbanistico dettate dalle specifiche norme di piano sopraccitate e di natura condominiale qui sotto specificati.

Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4

Gli immobili di cui in oggetto sono facenti parte di un condominio denominato "Condominio IV NOVEMBRE" con sede in via IV Novembre n. 13 a Cerano (NO), c.f. 80022920039, amministrato attualmente dalla geom. Maria Cristina Dondi con sede operativa a Cerano (NO) in p.zza Libertà n.27.

Alle unità immobiliari (appartamento + autorimessa) sono assegnati 83 millesimi; le spese ordinarie annue ammontano a circa € 686,00 ed alla data del 19/06/2026 risultano morosità nei confronti del Condominio per un totale di € 23.381,96 di cui:

- *€ 19.808,45 per gestioni antecedenti annualità 2022/2023,*
- *€ 779,88 per la gestione 2022/2023,*
- *€ 745,30 per spese straordinarie 2024,*
- *€ 709,34 per la gestione 2023/2024,*
- *€ 652,99 per la gestione 2024/2025,*
- *€ 686,00 per la gestione 2025/2026 (attualmente in corso).*

Da ulteriori informazioni ricevute dall'Amministratore, alla data odierna, non sono state deliberate spese straordinarie che competono alle unità immobiliari di cui in oggetto ed inoltre non vi sono in essere cause legali contro terzi.

15) *"Indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, fornendo una quantificazione degli oneri di cancellazione; l'esperto dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

a. *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);*
b. *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
c. *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
d. *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);*
e. *difformità urbanistico-edilizie;*
f. *difformità catastali (salvo quelle già regolarizzate nel corso della procedura esecutiva).*

Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

a. *iscrizioni ipotecarie;*
b. *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*
c. *Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 16 e con la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

   N.B.: La procedura non provvede alle spese di regolarizzazione, ma la quantificazione delle stesse è necessaria per detrarre dal prezzo a base di vendita il relativo importo (dovendo essere sostenuto dall'aggiudicatario). La regolarizzazione è invece autorizzata dal GE in corso di procedura quando necessaria ai fini della corretta individuazione bene.
d. *Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 8 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).*

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

1) *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute;*
3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
4) *eventuali cause in corso;*
5) *indichi i proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i precedenti proprietari nel ventennio anteriore a tale data elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, estremi dell'atto, senza la necessità di specificare gli estremi della registrazione dei relativi atti), nonché indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile."*

Vincoli a carico dell'acquirente: per quanto emerso dalla documentazione reperita ed allegata agli atti resteranno a carico dell'acquirente:

a) i vincoli urbanistici previsti da PRG;

b) vincoli derivanti dalla esistenza di condominio in cui gli immobili sono insistenti;

c) regolarizzazione edilizia/catastale.

Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura: per quanto emerso dalla documentazione allegata a carico della procedura saranno regolarizzate:

a) la cancellazione dei seguenti pesi:

- ipoteca di cui alla ISCRIZIONE del 08/04/2006 reg. part. n. 1692; reg. gen. n. 8259 e successivo rinnovo del 02/03/2026 reg. part. n. 530; reg. gen. n. 2961;
- pignoramento di cui alla TRASCRIZIONE del del 25/03/2010 reg. part. n. 2824; reg. gen. n. 4534;
- pignoramento di cui alla TRASCRIZIONE del 14/11/2025 reg. part. n. 13635; reg. gen. n. 18283.

b) difformità edilizie/catastali € 4.000,00 (tale importo è detratto dal valore dell'immobile).

Altre informazioni per l'acquirente:

- Per quanto attiene informazioni di natura condominiale si rinvia al capitolo 14 della presente, ove già tutto esplicitato (restano a carico dell'aggiudicatario le spese relative all'anno in corso ed al precedente a norma del art. 63 disp. att. c.c. – ad oggi ammontano ad € 1.338,99);
- Cronistoria ventennale delle proprietà:
  - dal 31.03.2006 in prop. al sig. [redacted] nato in [redacted] per la quota di proprietà di 1/1; titolarità pervenuta per Atto pubblico di Compravendita a rogito del dott. Brighina Adolfo, notaio in Varese, rep. 31809/12677 del 31/03/2006.

16) *"Determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art. 568, co. 2 c.p.c., valore già decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di stima adottato, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando:*
    a. *lo stato di conservazione dell'immobile;*
    b. *l'eventuale abusività parziale/totale del medesimo, con l'indicazione dei costi per la regolarizzazione da sottrarre al prezzo di vendita;*
    c. *come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti*

Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4

di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; i contratti di affitto dei fondi rustici dovranno essere ritenuti opponibili, se stipulati con soggetto che sia coltivatore diretto – qualità che va accertata – qualora abbiano durata ultranovennale e purché stipulati prima del pignoramento, anche se siano in forma verbale o non siano strati trascritti, se stipulati con conduttore non coltivatore diretto saranno opponibili solo qualora siano provati per iscritto e siano stati trascritti prima del pignoramento)."

Preso atto della tipologia di immobili trattati, il sottoscritto ritiene che la metodologia di stima più corretta sia quella per comparazione in quanto ritenuta la più efficace al fine di individuare un'esatta estimazione.

Il valore di mercato verrà pertanto calcolato mediante una moltiplicazione della superficie denominata "commerciale" per il valore unitario al mq di riferimento.

La superficie commerciale è misurata secondo il criterio di cui al D.P.R. n. 138/98 - Allegato C cioè, a titolo indicativo e non esaustivo, al lordo delle murature interne e perimetrali, con il 50% delle superfici di vani accessori comunicanti, con il 30% della superficie di terrazzi e balconi, con il 25% della superficie di vani accessori non comunicanti e, per eventuali aree esterne, viene conteggiata una superficie del 10% sino alla concorrenza dei vani principali; la eventuale restante parte al 2%.

Per quanto attiene l'individuazione del valore di mercato unitario da applicare alla superficie commerciale, il sottoscritto utilizza come fonte dati quanto contenuto nella banca dati OMI emanata dall'Agenzia delle Entrate piuttosto che da dati desunti da operatori specialistici del mercato privato locale. Individuata la zona di riferimento, la tipologia di edilizia in esame e lo stato conservativo di riferimento, dalle banche dati emergono due valori, uno massimo ed uno minimo; per ogni singolo bene il sottoscritto ponderà tali valori in considerazioni delle caratteristiche specifiche dei beni stessi.

Ulteriore considerazione va posta in riferimento alla condizione manutentiva degli immobili; tale considerazione verrà valutata mediante un apprezzamento o deprezzamento percentuale del valore su calcolato.

Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4

La stima prosegue poi in conseguenza di particolari situazioni che richiedono un intervento straordinario al fine di una regolarizzazione urbanistica e/o catastale; tale considerazione avviene mediante lo scorporo dei costi ipotizzabili necessari alla regolarizzazione delle situazioni.
Un'ultima decurtazione del 20% viene applicata al fine di somatizzare l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva.

Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4

Appartamento e cantina sub. 19

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali al lordo di murature			
mq 94,2 x 100%		mq	94,20
- Superficie balconi e terrazzi			
mq 7,00 x 30%		mq	2,10
- Superficie cantina al lordo di murature			
mq 7,60 x 25%		mq	1,90
	Totale superficie commerciale	mq	98,20
	Arrotondato a	mq	98,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq		mq	98
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso		€/mq	550
	Valore totale	€	53.900
- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Scarsa - 10%			
(€ 53.900 x - 10%)		€	- 5.390
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino		€	- 4.000
	Totale	€	44.510
- Abbattimento forfettario del 20% per modalità di vendita coattiva.			
(€ 44.510 x -20%)		€	- 8.902
	Totale	€	35.608
	ARROTONDATO A	**€**	**36.000**
			(Trentaseimila/00 €uro)

Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4

Autorimessa sub. 1

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali al lordo di murature			
mq 18,8 x 100%		mq	18,80
	Totale superficie commerciale	mq	18,80
	Arrotondato a	mq	19,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq		mq	19
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso		€/mq	400
	Valore totale	€	7.600
- Apprezzamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione Scarsa - 10%			
(€ 7.600 x - 10%)		€	- 760
	Totale	€	6.840
- Abbattimento forfettario del 20% per modalità di vendita coattiva.			
(€ 6.840 x -20%)		€	- 1.368
	Totale	€	5.472
	ARROTONDATO A	**€**	**5.000**
			(Cinquemila/00 €uro)

TOTALE COMPENDIO

- Valore appartamento e cantina (sub. 19)		€	36.000
- Valore autorimessa (sub. 1)		€	5.000
	TOTALE	**€**	**41.000**

17) "Fornisca, nel caso il pignoramento colpisca solo quota indivisa, la valutazione della sola

Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4

quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisando se il bene risulti comodamente divisibile e - in caso affermativo – indichi gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)."

Il pignoramento attiene l'unità per intero.

18) *"Dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione ecc.)."*

Non sussistono i presupposti per l'applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020.

Tanto si doveva a conclusione dell'incarico conferito.

Novara lì, 23/06/2026

Il tecnico Geom. Giulio Cambieri



Firmato Da: CAMBIERI GIULIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 588ce4