

TRIBUNALE DI NOVARA

=====

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE n. 82 / 2017

promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

=====

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Francesca laquinta

C.T.U.

Geom. Gianni Mario Siviero

=====

Il sottoscritto Geom. Gianni Mario Siviero, libero professionista con studio professionale in Novara, Via Don Bosco n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al n. 1896, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Novara al n. 164, in relazione all'incarico di C.T.U. conferitogli in data 18/12/2019 nel procedimento esecutivo promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

esaminati gli atti, eseguiti i necessari sopralluoghi ed effettuate tutte le più opportune verifiche presso i competenti uffici comunali, del Territorio e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con riferimento a beni immobili siti in Borgomanero (NO) – Via Vergano n. 25-27, come in seguito meglio descritti, redige la relazione di perizia che segue in ottemperanza al quesito assegnatogli (*riportato in grassetto corsivo*).



.....ooo0ooo.....

Punto 1°) verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma 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 giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Il certificato redatto dal Notaio Viviana Frediani di Alba (CN) evidenzia le risultanze delle visure catastali all'epoca delle ispezioni (30/10/2018) ed elenca correttamente i titoli di provenienza dell'immobile in oggetto, fino a quella data trascritti.

Successivamente, in data [REDACTED] è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] a favore di [REDACTED]

.....ooo0ooo.....

Punto 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 ritualmente notificati.

.....ooo0ooo.....

Punto 3°) predisponga, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento.);

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Signor [REDACTED]

[REDACTED] - all'attuale proprietario (Esecutato), in forza dei seguenti atti:

Relativamente al fabbricato di cui al Foglio 16 mappale n. 1274 sub. 4 e 5 ed al fabbricato di cui al Foglio 16 mapp. 1274 sub. 6:

1) dal Signor [REDACTED] con atto di

compravendita a rogito Notaio De Bono di Borgomanero del [REDACTED]

[REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il [REDACTED]

[REDACTED] sono pervenuti i seguenti immobili:

- l'intera proprietà del terreno al Foglio 16 mappale 144
- la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del terreno al Foglio 16 mappale 713

2) dai Signori

[REDACTED]

con atto di compravendita a rogito Notaio De Bono di Borgomanero del [REDACTED]

[REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

Novara il [REDACTED] è pervenuta l'intera proprietà del terreno al Foglio

16 mappale 145

3) dal Signor [REDACTED] con atto di donazione a

rogito Notaio Polito di Borgomanero del [REDACTED], trascritto

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il [REDACTED]

sono pervenuti i seguenti immobili:

- Foglio 16 mappale 716 sub. 1 –
- Foglio 16 mappale 716 sub. 2 –
- Foglio 16 mappale 716 sub. 3 –

ora mappale n. 1274 subalterni 4 – 5 – 6 e 7 a seguito di denuncia di variazione catastale per ristrutturazione, frazionamento e fusione presentata in data 15/1/1997

4) per atto di rettifica della donazione del 1986 a rogito Notaio Polito di Borgomanero del [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il [redacted] è pervenuta la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del terreno sul quale insiste il fabbricato censito al Foglio 16 mappale 713

Relativamente al fabbricato di cui al Foglio 16 mappale n. 713 sub. 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – e 10 ora sub.11 – 12 – 13 – 14 – 15 – 16 – 19 e 20

1) dal Signor [redacted] con atto di compravendita a rogito Notaio De Bono di Borgomanero del [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il [redacted] sono pervenuti:

- l'intera proprietà del terreno al Foglio 16 mappale 144
- la quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà del terreno al Foglio 16 mappale 713
- parte del fabbricato censito al Foglio 16 mappale 713 (già mappale 45 sub. 2 e mappale 45 sub. 3)

2) dal Signor [redacted] con atto di donazione a rogito Notaio Polito di Borgomanero del [redacted] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il [redacted] è pervenuta parte del fabbricato censito al Foglio 16 mappale 713 (già mappale 45 sub. 1)

3) per successione testamentaria in morte di [redacted]

[redacted] trascritta presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Novara il [redacted] è pervenuta la nuda proprietà di parte

del fabbricato censito al Foglio 16 mappale 713 (già mappale 45 sub. 6)

4) accettazione tacita dell'eredità con atto di donazione a rogito Notaio Polito di Borgomanero

del [redacted] a seguito di successione testamentaria in

morte di [redacted]

trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il [redacted]

5) per atto di rettifica della donazione del 1986 a rogito Notaio Polito di Borgomanero del

[redacted], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari

di Novara il [redacted] è pervenuta la quota di 1/2 di proprietà del terreno

sul quale insiste il fabbricato censito al Foglio 16 mappale 713

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data [redacted] di Eu.

[redacted] a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A. con sede in Novara,

contro [redacted] in virtù di

atto a rogito Notaio Domenico Polito di Borgomanero del [redacted] / [redacted]

[redacted]

Mutuo di Eu. [redacted] da rimborsare in 10 anni, gravante sui beni immobili in

Borgomanero, distinti al Catasto Urbano al

- foglio 16 particella 713 sub. 1 - P. T. - cat. D/8 in Borgomanero – Via Vergano n. 25

- foglio 16 particella 713 sub. 4 - P. T. - cat. D/8 in Borgomanero – Via Vergano n. 27

- foglio 16 particella 713 sub. 5 - P. 1° - cat. A/3 - consistenza vani 5,5 in Borgomanero

– Via Vergano n. 27

- foglio 16 particella 713 sub. 6 - P. 1° - cat. A/2 - consistenza vani 9,5 in Borgomanero

– Via Vergano n. 25

- foglio 16 particella 713 sub. 7 - P. 1° - cat. A/2 - consistenza vani 6 in Borgomanero –

Via Vergano n. 25

- foglio 16 particella 713 sub. 8 - P. 1° - cat. A/3 - consistenza vani 5,5 in Borgomanero

– Via Vergano n. 27

- foglio 16 particella 1274 sub. 4 - P. T. - cat. C/2 – consistenza mq. 219 in

Borgomanero – Via Vergano n. 25

- foglio 16 particella 1274 sub. 5 - P. T. e 1° - cat. C/2 – consistenza mq. 194 in

Borgomanero – Via Vergano n. 25

- foglio 16 particella 1274 sub. 6 - P. T. - cat. C/7 – consistenza mq. 105 in

Borgomanero – Via Vergano n. 25

- foglio 16 particella 1274 sub. 7 - P. T. – ENTE COMUNE – in Borgomanero – Via

Vergano n. 25

ed al Catasto Terreni al

- foglio 16 particella 713 – Ente Urbano di Are 16 e Centiare 29

- foglio 16 particella 1274 – Ente Urbano di Are 25 e Centiare 36

- foglio 16 particella 1176 – terreno di Are 18 e Centiare 92

Nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data [redacted] di Eu [redacted]

a favore di BANCA SELLA S.p.A. con sede in Biella, contro [redacted]

[redacted] in qualità di Terzo Datore di Ipoteca e contro

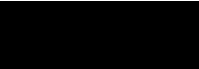
[redacted] in qualità di Debitore non datore,

in virtù di atto a rogito Notaio Domenico Polito di Borgomanero del [redacted] / [redacted]

Mutuo di Eu. [redacted] da rimborsare in 10 anni, gravante sui beni immobili in

Borgomanero, distinti al Catasto Urbano al

- foglio 16 particella 713 sub. 1 - P. T. - cat. D/8 in Borgomanero – Via Vergano n. 25
 - foglio 16 particella 713 sub. 4 - P. T. - cat. D/8 in Borgomanero – Via Vergano n. 27
 - foglio 16 particella 713 sub. 5 - P. 1° - cat. A/3 - consistenza vani 5,5 in Borgomanero
– Via Vergano n. 27
 - foglio 16 particella 713 sub. 6 - P. 1° - cat. A/2 - consistenza vani 9,5 in Borgomanero
– Via Vergano n. 25
 - foglio 16 particella 713 sub. 7 - P. 1° - cat. A/2 - consistenza vani 6 in Borgomanero –
Via Vergano n. 25
 - foglio 16 particella 713 sub. 8 - P. 1° - cat. A/3 - consistenza vani 5,5 in Borgomanero
– Via Vergano n. 27
 - foglio 16 particella 1274 sub. 4 - P. T. - cat. C/2 – consistenza mq. 219 in
Borgomanero – Via Vergano n. 25
 - foglio 16 particella 1274 sub. 5 - P. T. e 1° - cat. C/2 – consistenza mq. 194 in
Borgomanero – Via Vergano n. 25
 - foglio 16 particella 1274 sub. 6 - P. T. - cat. C/7 – consistenza mq. 105 in
Borgomanero – Via Vergano n. 25
 - foglio 16 particella 1274 sub. 7 - P. T. – ENTE COMUNE – in Borgomanero – Via
Vergano n. 25
- ed al Catasto Terreni al
- foglio 16 particella 713 – Ente Urbano di Are 16 e Centiare 29
 - foglio 16 particella 1274 – Ente Urbano di Are 25 e Centiare 36
 - foglio 16 particella 1176 – terreno di Are 18 e Centiare 92

3) Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 

 a favore BANCO BPM S.p.A. con sede in Milano, contro 

 in virtù di atto giudiziario del Tribunale

di Novara del [REDACTED] gravante sui beni immobili in Borgomanero –

distinti al Catasto Urbano al

- foglio 16 particella 713 sub. 9 – P. T. - cat. D/8 in Borgomanero – Via Vergano n. 25
- foglio 16 particella 713 sub. 4 – P. T. - cat. D/8 in Borgomanero – Via Vergano n. 27
- foglio 16 particella 713 sub. 5 - P. 1° - cat. A/3 - consistenza vani 5,5 in Borgomanero
– Via Vergano n. 27
- foglio 16 particella 713 sub. 6 - P. 1° - cat. A/2 - consistenza vani 9,5 in Borgomanero
– Via Vergano n. 25
- foglio 16 particella 713 sub. 7 - P. 1° - cat. A/2 - consistenza vani 6 in Borgomanero –
Via Vergano n. 25
- foglio 16 particella 713 sub. 8 - P. 1° - cat. A/3 - consistenza vani 5,5 in Borgomanero
– Via Vergano n. 27
- foglio 16 particella 1274 sub. 4 - P. T. - cat. C/2 – consistenza mq. 219 in
Borgomanero – Via Vergano n. 25
- foglio 16 particella 1274 sub. 5 - P. T. e 1° - cat. C/2 – consistenza mq. 194 in
Borgomanero – Via Vergano n. 25
- foglio 16 particella 1274 sub. 6 - P. T. - cat. C/7 – consistenza mq. 105 in
Borgomanero – Via Vergano n. 25
- foglio 16 particella 1274 sub. 7 - P. T. – ENTE COMUNE – in Borgomanero – Via
Vergano n. 25

ed al Catasto terreni al:

- foglio 16 particella 713 – Ente Urbano di Are 16 e Centiare 29;
- foglio 16 particella 1274 – Ente Urbano di Are 25 e Centiare 36;
- foglio 16 particella 1176 – Terreno di Are 18 e Centiare 92;

Con l'ulteriore ispezione in data 30/09/2020, nessun'altra ulteriore iscrizione o

trascrizione pregiudizievole è stata rilevata.

.....ooo0ooo.....

Punto 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;

Per la corretta individuazione dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare sono state acquisite e si allegano le visure catastali del Catasto Edilizio Urbano del Comune di Borgomanero e le schede catastali delle unità immobiliari al:

- foglio 16 particella 713 sub. 11 – cat. D/7 in Via Vergano n. 27 – P.T. - R.C. Eu. 606,84 originata a seguito di denuncia di variazione del fabbricato al foglio 16 particella 713 sub. 4 presentata in data 22/9/2020
- foglio 16 particella 713 sub. 12 – cat. D/1 in Via Vergano n. 25 – P.T. - R.C. Eu. 2.930,62
- originata a seguito di denuncia di variazione del fabbricato al foglio 16 particella 713 sub. 10 presentata in data 22/9/2020
- foglio 16 particella 713 sub. 13 – cat. A/3 – classe 2[^] - abitazione in Via Vergano n. 27 – P.1° - consistenza di n. 6 vani – R.C. Eu. 418,33 originata a seguito di denuncia di variazione del fabbricato al foglio 16 particella 713 sub. 5 presentata in data 22/9/2020
- foglio 16 particella 713 sub. 14 – cat. A/2 – classe 2[^] - abitazione in Via Vergano n. 25 – P. T - 1° - 2° e 3° - consistenza di n. 9,5 vani - R.C. Eu. 1.030,33 originata a seguito di denuncia di variazione del fabbricato al foglio 16 particella 713 sub. 14 presentata in data 22/9/2020 per diversa distribuzione degli spazi interni
- foglio 16 particella 713 sub. 15 – cat. A/2 – classe 2[^] - abitazione in Via Vergano n. 25 – P. 1° - consistenza di n. 8 vani – R.C. Eu. 867,65 originata a seguito di denuncia di

variazione del fabbricato al foglio 16 particella 713 sub. 15 presentata in data 22/9/2020

per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione;

- foglio 16 particella 713 sub. 16 – cat. A/2 – classe 2^a - abitazione in Via Vergano n. 27 – P. 1° - consistenza di n. 5,5 vani – R.C. Eu. 596,51 originata a seguito di denuncia di

variazione del fabbricato al foglio 16 particella 713 sub. 16 presentata in data 22/9/2020

per diversa distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione;

- foglio 16 particella 713 sub. 19 – cat. C/2 – classe 2^a in Via Vergano n. 25 – P. T - consistenza di 8 mq. – R.C. Eu. 9,92 originata a seguito di denuncia presentata in data 24/9/2020;

- foglio 16 particella 713 sub. 20 – cat. C/2 – classe 2^a in Via Vergano n. 27 – P. 1° - consistenza di 4 mq. – R.C. Eu. 4,96 originata a seguito di denuncia presentata in data 24/9/2020;

- foglio 16 particella 1274 sub. 4 – cat. C2 – classe 4^a - magazzino e locale di deposito in Via Vergano n. 25 – Piano T - consistenza di mq. 219 – R.C. Eu. 384,55 per la quale risulta essere stata dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità in data 4/7/2012;

- foglio 16 particella 1274 sub. 5 – cat. C2 – classe 2^a - magazzino e locale di deposito in Via Vergano n. 25 – Piano T e 1° - consistenza di mq. 194 – R.C. Eu. 240,06 per la quale risulta essere stata dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità in data 4/7/2012;

- foglio 16 particella 1274 sub. 6 – cat. C7 – classe 2^a - tettoie chiuse o aperte in Via Vergano n. 25 – Piano T - consistenza di mq. 105 – R.C. Eu. 244,03 per la quale risulta essere stata dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità in data 4/7/2012;

Si allegano, inoltre, gli estratti della mappa catastale e le visure N.C.T. degli appezzamenti di terreno distinti nel vigente Catasto Terreni del medesimo Comune al:

- foglio 16 particella 713 – Ente Urbano di Are 16 e Centiare 29;
- foglio 16 particella 1274 – Ente Urbano di Are 25 e Centiare 36;

- foglio 16 particella 1176 – Vigneto di 2^a classe – della superficie di Are 18 e Centiare

92 – R.D. Eu. 19,54 e R.A. Eu. 14,17 -

.....ooo0ooo.....

Punto 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 dividendi ed indicando le relative quote di ciascuno.

Alla data di trascrizione del pignoramento i beni pignorati risultavano intestati a:

[REDACTED]

.....ooo0ooo.....

Punto 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.);

In data 14 gennaio 2020 alle ore 11,00 previo avviso di convocazione inviato all'Esecutato, è stato eseguito un primo sommario sopralluogo agli immobili, al quale è risultato presente il Signor [REDACTED].

Nell'occasione il Signor [REDACTED] ha comunicato che erano in corso trattative con il creditore procedente per trovare accordo un transattivo ed ha chiesto che le operazioni venissero temporaneamente sospese in attesa di poter conferire con il proprio Legale.

Nulla ricevendo dal G.E. che disponesse una eventuale sospensione delle attività peritali, in data 10/02/2020 alle ore 14,00 è stato eseguito un secondo sopralluogo al quale ne sono altri 2 (in data 27/5/2020 ed in data 9/9/2020) durante i quali sono stati effettuati dei particolareggiati rilievi di tutte le unità immobiliari e ne è stata tratta una dettagliata documentazione fotografica, accertando, nel contempo, che il complesso immobiliare sottoposto ad esecuzione risulta costituito da:

1) **fabbricato ad uso magazzino di due piani fuori terra** (di cui al Foglio 16 mapp. 1274 sub. 4 e sub. 5)

cui si accede dal cortile e con scala interna per l'accesso al 1° piano.

Le murature perimetrali risultano in blocchi di termolaterizio, esternamente intonacate al rustico, con serramenti in alluminio elettrocolorato.

Il piano terra di detto fabbricato, adibito a deposito, risulta dotato di finiture adeguate all'uso cui è destinato, con intonaci interni tinteggiati e pavimenti in piastrelle di grès.

E' presente, inoltre, un servizio igienico con relativo antibagno.

Il 1° piano, cui si accede da scala interna ancora allo stato rustico, risulta privo di tutte le finiture interne: tramezze interne, intonaci sulle murature perimetrali e sui soffitti, impianti, pavimenti e rivestimenti.

Sono presenti, invece, i serramenti esterni in alluminio elettrocolorato.

Catastalmente risulta così identificato:

- foglio 16 particella 1274 sub. 4 – cat. C2 – magazzino e locale di deposito in Via Vergano n. 25 – Piano T - della consistenza di mq. 219;

- foglio 16 particella 1274 sub. 5 – cat. C2 – magazzino e locale di deposito in Via Vergano n. 25 – Piano T e 1° - della consistenza di mq. 194;

insistente su area di pertinenza identificata al Catasto Terreni al:

- foglio 16 particella 1274 – Ente Urbano di Are 25 e Centiare 36.

Con riferimento alla mappa terreni del Comune di Borgomanero, il fabbricato in cui

risultano ubicate le unità immobiliari sopra descritte, risulta avere le coerenze seguenti:

a Nord: cortile al mapp. 1274, dal quale si ha l'accesso

ad Est: Via Vergano

a Sud: mapp. 1274

ad Ovest: mapp. 1274

La superficie utile risulta complessivamente la seguente:

magazzino a P.T.	sup. utile di mq.	218,54
------------------	-------------------	--------

deposito al 1° P	sup. utile di mq.	196,48
------------------	-------------------	--------

Superficie utile totale	mq.	415,02
-------------------------	-----	--------

=====

2) tettoia con struttura in calcestruzzo armato e solaio piano di copertura (di cui al

Foglio 16 mapp. 1274 sub. 6)

adibita a deposito delle attrezzature dell'azienda agricola.

Catastalmente risulta così identificata:

- foglio 16 particella 1274 sub. 6 – cat. C7 – tettoie chiuse o aperte in Via Vergano n. 25 –

Piano T - della consistenza di mq. 105 -

insistente su area di pertinenza identificata al Catasto Terreni al:

- foglio 16 particella 1274 – Ente Urbano di Are 25 e Centiare 36.

Con riferimento alla mappa terreni del Comune di Borgomanero, il fabbricato in cui risulta

ubicata l'unità immobiliare sopra descritta, risulta avere le coerenze seguenti:

a Nord: mapp. 1274

ad Est: cortile al mapp. 1274, dal quale si ha l'accesso

a Sud: mapp. 1274

ad Ovest: mapp. 1274

La superficie utile risulta complessivamente la seguente:

Tettoia	Superficie utile totale	mq.	103,42
---------	-------------------------	-----	--------

=====

3) locali ad uso produttivo al Piano Terra del fabbricato esistente (di cui al Foglio 16

mapp. 713 sub. 11 e sub. 12 già mapp. 713 sub. 4 e 10)

con cantina di invecchiamento del vino in botti, locali di stoccaggio, laboratorio di imbottigliamento, depositi, ripostiglio e servizio igienico, con accessi diretti dal parcheggio antistante il fabbricato.

Catastalmente risulta così identificata:

- foglio 16 particella 713 sub. 11 – cat. D/7 in Via Vergano n. 27 – P.T. - R.C. Eu. 606,84

- foglio 16 particella 713 sub. 12 – cat. D/1 in Via Vergano n. 25 – P.T. - R.C. Eu. 2.930,62

insistente su area di pertinenza identificata al Catasto Terreni al:

- foglio 16 particella 713 – Ente Urbano di Are 16 e Centiare 29.

L'unità immobiliare sopra descritta, risulta avere le coerenze seguenti:

a Nord: altra proprietà al mapp. 1346

ad Est: cortile al mapp. 713, dal quale si ha l'accesso principale

a Sud: cortile al mapp. 713,

ad Ovest: cortile al mapp. 713

La superficie utile risulta complessivamente la seguente:

cantine, laboratori di imbottigliamento, ripostigli e servizi igienici

Superficie utile totale	mq.	476,49
-------------------------	-----	--------

=====

4) abitazione al 1° Piano del fabbricato esistente e ripostiglio al piano ammezzato (di

cui al Foglio 16 mapp. 713 sub. 13 e sub. 20 già mapp. 713 sub. 5)

arredata ma attualmente sfitta.

Risulta composta da ingresso, cucina, soggiorno, n. 3 camere da letto e bagno, oltre a balcone sul Est e terrazza sul lato Nord.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione con pavimenti e rivestimenti in cucina ed in bagno, in piastrelle di ceramica.

E' dotata di riscaldamento autonomo a gas con caldaietta murale.

Buone sono le condizioni anche delle murature perimetrali che risultano prive di tracce di umidità ed infiltrazioni d'acqua e di quelle interne che risultano ben tinteggiate.

Il bagno, oltre che di water, bidet e lavabo, è dotato di vasca da bagno e doccia con box in metacrilato.

Su tutto il fronte Est è presente un balcone della larghezza di ml. 1, mentre sul fronte Nord è presente un'ampia terrazza della superficie di circa mq. 38 -

Catastalmente risulta così identificata:

foglio 16 particella 713 sub. 13 – cat. A/3 – classe 2^a - abitazione in Via Vergano n. 27 – P.1° - consistenza di n. 6 vani – R.C. Eu. 418,33

foglio 16 particella 713 sub. 20 – cat. C/2 – classe 2^a in Via Vergano n. 27 – P. 1° - consistenza di 4 mq. – R.C. Eu. 4,96

L'unità immobiliare ad uso abitazione sopra descritta, risulta avere le coerenze seguenti:

a Nord: altra proprietà al mapp. 1346

ad Est: cortile al mapp. 713

a Sud: vano scala comune e portico comune con al di là altra unità immobiliare della stessa proprietà

ad Ovest: cortile al mapp. 713

L'unità immobiliare ad uso ripostiglio sopra descritta, risulta avere le coerenze seguenti:

a Nord: altra unità immobiliare della stessa proprietà

ad Est: cortile al mapp. 713

a Sud: altra unità immobiliare della stessa proprietà

ad Ovest: cortile al mapp. 713

La superficie utile risulta complessivamente la seguente:

abitazione	Superficie utile	mq.	89,09
------------	------------------	-----	-------

ripostiglio	Superficie utile	mq.	4,00
-------------	------------------	-----	------

	Superficie utile totale	mq.	93,09
--	-------------------------	-----	-------

5) abitazione al Piano T - 1° e 2° e 3° del fabbricato esistente e deposito a P.T. (al Foglio

16 mapp. 713 sub. 14 e sub. 19 già mapp. 713 sub. 6)

abitazione attualmente non occupata e priva di riscaldamento centralizzato.

Risulta composta da locali al 1° Piano destinati a zona giorno e locali al 2° Piano destinati

a zona notte collegati da scala interna.

Risulta essere ancora con materiali dell'epoca di costruzione, con murature di mattoni

pieni, pavimenti interni in marmette di cemento e serramenti in legno con vetri semplici.

In alcuni locali si rilevano tracce di infiltrazioni d'acqua.

Al 1° piano, sul lato Sud è presente un balcone coperto da tettoia in legno, collegato al

cortile da scala in muratura.

Al 2° piano sempre sul lato Sud è presente una terrazza coperta da solaio piano.

Al 3° Piano è presente, inoltre, un locale sottotetto collegato al piano inferiore da ripida

scala in legno.

Catastalmente risulta così identificata:

foglio 16 particella 713 sub. 14 – cat. A/2 – classe 2^a - abitazione in Via Vergano n. 25 – P.

T - 1° - 2° e 3° - consistenza di n. 9,5 vani - R.C. Eu. 1.030,33

foglio 16 particella 713 sub. 19 – cat. C/2 – classe 2^a in Via Vergano n. 25 – P. T -

consistenza di 8 mq. – R.C. Eu. 9,92

L'unità immobiliare ad uso abitazione sopra descritta, risulta avere le coerenze seguenti:

a Nord: altra unità immobiliare della stessa proprietà

ad Est: cortile al mapp. 713,

a Sud: cortile al mapp. 713, dal quale si ha l'accesso

ad Ovest: cortile al mapp. 713

L'unità immobiliare ad uso deposito sopra descritta, risulta avere le coerenze seguenti:

a Nord: altra unità immobiliare della stessa proprietà

ad Est: altra unità immobiliare della stessa proprietà

a Sud: cortile al mapp. 713

ad Ovest: cortile al mapp. 713

La superficie utile risulta complessivamente la seguente:

abitazione 1° e 2° piano	sup. utile di mq.	154,08
--------------------------	-------------------	--------

sottotetto	sup. utile di mq.	112,32
------------	-------------------	--------

ripostiglio	sup. utile di mq.	8,00
-------------	-------------------	------

Superficie utile totale mq. 274,40

=====

6) abitazione al 1° Piano del fabbricato esistente (al Foglio 16 mapp. 713 sub. 15)

abitazione in uso al proprietario esecutato ed alla sua famiglia, composta da ingresso, ampio soggiorno, ampia cucina, n. 3 camere da letto, locale ad uso studio, n. 2 bagni ed ampio locale ad uso ripostiglio, nonché disimpegno interni e balcone sul fronte Est.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione con pavimenti in parte in lastre di granito lucidato, in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in marmette di cemento.

Con rivestimenti nei bagni ed in cucina in piastrelle di ceramica.

Buone sono le condizioni anche delle murature perimetrali che risultano prive di tracce di umidità ed infiltrazioni d'acqua e di quelle interne che risultano ben tinteggiate.

Il riscaldamento autonomo, è assicurato da caldaietta murale a gas ubicata in cucina.

Catastalmente risulta così identificata:

foglio 16 particella 713 sub. 15 – cat. A/2 – classe 2[^] - abitazione in Via Vergano n. 25 –

P. 1° - consistenza di n. 8 vani – R.C. Eu. 867,65

L'unità immobiliare sopra descritta, risulta avere le coerenze seguenti:

a Nord: altra unità immobiliare della stessa proprietà

ad Est: cortile al mapp. 713,

a Sud: altra unità immobiliare della stessa proprietà

ad Ovest: cortile al mapp. 713 dal quale si ha l'accesso

La superficie utile risulta complessivamente la seguente:

abitazione	Superficie utile totale	mq.	184,70
------------	-------------------------	-----	--------

=====

7) abitazione al 1° Piano del fabbricato esistente

abitazione concessa in locazione ad Inquilino che la occupa senza titolo essendo scaduto e non essendo più stato rinnovato, il contratto stipulato in data 01/07/1995 per la durata di 4 anni e così successivamente di quadriennio in quadriennio, fino alla scadenza del 30/6/2011 –

Come si evince dalla comunicazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate in data 22/2/2018 e dall'interrogazione sul contratto di locazione in oggetto, in data 28/2/2020, l'ultima tassa di registro risulta essere stata corrisposta in data del 31/7/2008 -

Pur avendogliene fatta richiesta, l'Occupante non ha rinvenuto copia delle ricevute d'affitto né copia delle fatture per la somministrazione dell'energia elettrica e del gas ad uso

domestico.

L'abitazione risulta composta da ingresso, cucina di ridotte dimensioni, sala da pranzo, soggiorno, n. 2 camere da letto e bagno, oltre a corridoi di disimpegno e balcone sul lato Est.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione con pavimenti in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in marmette di cemento.

Con rivestimenti nel bagno ed in cucina in piastrelle di ceramica.

Buone sono le condizioni anche delle murature perimetrali che risultano prive di tracce di umidità ed infiltrazioni d'acqua e di quelle interne che risultano ben tinteggiate.

Il riscaldamento autonomo, è assicurato da caldaietta murale a gas ubicata in cucina.

Catastalmente risulta così identificata:

foglio 16 particella 713 sub. 16 – cat. A/2 – classe 2^a - abitazione in Via Vergano n. 27 – P. 1° - consistenza di n. 5,5 vani – R.C. Eu. 596,51

L'unità immobiliare sopra descritta, risulta avere le coerenze seguenti:

a Nord: portico comune e vano scala altra comune con al di là altra unità immobiliare della stessa proprietà

ad Est: cortile al mapp. 713,

a Sud: altra unità immobiliare della stessa proprietà

ad Ovest: cortile al mapp. 713

La superficie utile risulta complessivamente la seguente:

abitazione	Superficie utile totale	mq.	102,98
------------	-------------------------	-----	--------

=====

8) terreno agricolo

della superficie di mq. 1892 posto sul lato Ovest dell'area su cui sono ubicati i fabbricati precedentemente descritti ed identificati in Catasto Terreni al Foglio 16 mapp. 713 -

Presenta una esposizione prevalentemente rivolta ad Est, una conformazione a balze ed una giacitura acclive con accentuata pendenza.

Attualmente vi è praticata una coltura a prato.

Catastalmente risulta così identificato:

- foglio 16 particella 1176 – Vigneto di 2^a classe – della superficie di Are 18 e Centiare 92

– R.D. Eu. 19,54 e R.A. Eu. 14,17 –

Risulta avere le coerenze seguenti:

a Nord: terreno al Foglio 16 mapp. 986

ad Est: area urbana della stessa proprietà al Foglio mapp. 713

a Sud: area urbana della stessa proprietà al Foglio mapp. 1274

ad Ovest: terreni al Foglio 16 mapp. 129 – 1175 – 229 – 117 e 118

Dette unità immobiliari risultano avere, invece, le seguenti superfici commerciali:

1) fabbricato ad uso magazzino di due piani fuori terra di cui al Foglio 16 mapp. 1274

sub. 4 e sub. 5

magazzino a P.T.	sup. commerciale	di mq.	240,10
------------------	------------------	--------	--------

deposito al 1° P	sup. commerciale	di mq.	219,69
------------------	------------------	--------	--------

balconi	mq. 36,27 x 0,50	mq.	18,14
---------	------------------	-----	-------

Superficie commerciale totale mq. 477,93

=====

2) tettoia con struttura in calcestruzzo armato e solaio piano di copertura di cui al Foglio

16 mapp. 1274 sub. 6

tettoia	mq.	112,52
---------	-----	--------

=====

3) locali ad uso produttivo al Piano Terra del fabbricato esistente di cui al Foglio 16

mapp. 713 sub. 11 e foglio 16 particella 713 sub. 12

cantine, laboratori di imbottigliamento, ripostigli, servizi igienici e

locale di deposito mq. 556,23

=====

4) abitazione al 1° Piano del fabbricato esistente di cui al foglio 16 particella 713 sub. 13 e

foglio 16 particella 713 sub. 20

abitazione mq. 110,78

Balcone lato Est mq. 9,36 x 0,50 mq. 4,68

Terrazza lato Nord mq. 37,01 x 0,30 mq. 12,21

Ripostiglio mq. 7,00 x 0,25 mq. 1,75

Totale superficie commerciale mq. 129,42

=====

5) abitazione al Piano T - 1° - 2° e 3° del fabbricato esistente di cui al Foglio 16 mapp.

713 sub. 14 ed al Foglio 16 mapp. 713 sub. 19

abitazione 1° e 2 piano mq. 221,69

sottotetto mq. 136,02 x 0,25 mq. 34,01

Portico e terrazza mq. 25,83 x 0,30 mq. 8,52

Deposito a P.T. mq. 11,00 x 0,25 mq. 2,75

Totale superficie commerciale mq. 266,97

=====

6) abitazione al 1° Piano del fabbricato esistente di cui al Foglio 16 mapp. 713 sub. 15

abitazione mq. 220,91

Balcone mq. 18,40 x 0,50 mq. 9,20

Totale superficie commerciale mq. 230,11

=====

7) abitazione al 1° Piano del fabbricato esistente di cui al Foglio 16 mapp. 713 sub. 16

abitazione mq. 124,61

Balcone mq. 6,54 x 0,50 mq. 3,27

Totale superficie commerciale mq. 127,88

=====

.....ooo0ooo.....

**Punto 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 nel 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 univoca identificazione;**

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

**c) 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;**

Dall'esame della documentazione reperita ed a seguito dei sopralluoghi eseguiti, si
sono potute rilevare le seguenti difformità:

Tra quelle riconducibili al comma a): nessuna

Tra quelle riconducibili al comma b): nessuna

Tra quelle riconducibili al comma c):

I dati indicati nel pignoramento hanno in precedenza individuato l'immobile al Foglio 16

mapp. 713-

Tuttavia, a seguito della variazione catastale disposta dal G.E. in data 21/4/2020, dei rilievi eseguiti in data 27/5/2020 ed in data 9/9/2020 e delle denunce di variazione catastale presentate, l'immobile al Foglio 16 mapp. 713 risulta attualmente così censito:

- sub. 11 originatosi a seguito di denuncia di variazione del fabbricato al foglio 16 particella

713 sub. 4 presentata in data 22/9/2020

- sub. 12 originatosi a seguito di denuncia di variazione del fabbricato al foglio 16 particella

713 sub. 10 presentata in data 22/9/2020

- sub. 13 originatosi a seguito di denuncia di variazione del fabbricato al foglio 16 particella

713 sub. 5 presentata in data 22/9/2020

- sub. 14 originatosi a seguito di denuncia di variazione del fabbricato al foglio 16 particella

713 sub. 14 presentata in data 22/9/2020 per diversa

distribuzione degli spazi interni

- sub. 15 originatosi a seguito di denuncia di variazione del fabbricato al foglio 16 particella

713 sub. 15 presentata in data 22/9/2020 per diversa

distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione;

- sub. 16 originatosi a seguito di denuncia di variazione del fabbricato al foglio 16 particella

713 sub. 16 presentata in data 22/9/2020 per diversa

distribuzione degli spazi interni, frazionamento e fusione;

- sub. 19 originatosi a seguito di denuncia presentata in data 24/9/2020;

- sub. 20 originatosi a seguito di denuncia presentata in data 24/9/2020.

.....ooo0ooo.....

Punto 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.

Avendo rilevato, nel corso dei sopralluoghi allo stabile, delle difformità, si è proceduto, previa autorizzazione del G.E., alla presentazione delle denunce di variazione catastale relative al fabbricato distinto al Foglio 16 mappale n. 713 -

.....ooo0ooo.....

Punto 9°) - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Per la corretta individuazione urbanistica delle aree su cui insistono i fabbricati in esame si allega il C.D.U. rilasciato dal Comune di Borgomanero in data 24/01/2020 – Prot. n. 2020/1870

.....ooo0ooo.....

Punto 10°) - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità.

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 l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 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).

Dopo averne fatto richiesta è stata presa visione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgomanero, delle seguenti pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

Relativamente al **fabbricato ad uso magazzino di due piani fuori terra** di cui al Foglio 16 mappale n. 1274 sub. 4 e 5:

1) Concessione edilizia per ampliamento e ristrutturazione di edificio commerciale n. 3901 del 19/10/1989

2) Denuncia di Inizio Attività per modifiche interne presentata in data 10/12/1997

Detti lavori risultano essere stati ultimati in data 8/1/1998

In data 27/3/1998 - previa acquisizione del certificato di conformità delle opere realizzate a firma dell'Arch. Carmelo Zanetta, delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici rilasciate dalla Ditta Ciocca-Clerici s.n.c., del certificato di controllo degli impianti di terra e del Certificato di collaudo delle strutture in cemento armato redatto dall'Ing. Ugo Zanetta, il Comune di Borgomanero – limitatamente all'unità immobiliare ad uso cantina vinicola al piano terra dello stabile, ha rilasciato l'agibilità Prot. n. 3338 –

3) Comunicazione di Attività Edilizia Libera n. 120/2013 – Prot. n. 3845 presentata in data 27/6/2013 in sanatoria ed integrazione Prot. n. 4139 presentata in data 9/7/2013 per realizzazione di tavolato interno a piano terra.

Relativamente alla **tettoia con struttura in calcestruzzo armato e solaio piano di copertura** di cui al Foglio 16 mapp. 1274 sub. 6:

1) Concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 20/01/1997 – Prot. n. 129/C)

Relativamente al **fabbricato esistente** di cui al Foglio 16 mapp. 713:

1) Licenza di costruzione n. 2640 in data 15/3/1962 per ampliamento casa di abitazione,

2) Licenza di costruzione n. 135/973 in data 25/5/1973 per sopralzo fabbricato di abitazione e autorizzazione di abitabilità n. 1562 rilasciata in data 10/5/1979

3) Licenza di costruzione n. 170/974 in data 30/5/1974 per realizzazione di recinzione e muro di sostegno.

4) Licenza di costruzione n. 166/975 in data 4/7/1975 per ampliamento casa di abitazione.

5) Autorizzazione edilizia n. 1755 in data 21/7/1993 per sostituzione canali di gronda e pluviali.

.....ooo0ooo.....

Punto 11) – verifichi il perito, ove possibile, la conformità degli impianti alla normativa in

materia, sia dell'unità oggetto di procedura che delle eventuali parti comuni e l'esistenza della documentazione prescritta.

Pur avendone fatta richiesta al proprietario esecutato, non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità degli impianti installati nel fabbricato.

Allegato, invece, alle pratiche edilizie reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sono state rinvenute le seguenti dichiarazioni di conformità:

Relativamente al **fabbricato ad uso magazzino di due piani fuori terra** di cui al Foglio 16 mappale n. 1274 sub. 4 e 5:

- dichiarazione di conformità degli impianti elettrici installati nel magazzino a Piano terra rilasciata dalla Ditta [REDACTED]

- dichiarazione di conformità degli impianti elettrici installati nel locale cantina vinicola a Piano terra rilasciata dalla Ditta [REDACTED]

- certificato di controllo degli impianti di terra a seguito della denuncia presentata in data 28/7/1997

Relativamente **alla tettoia con struttura in calcestruzzo armato e solaio piano di copertura** di cui al Foglio 16 mapp. 1274 sub. 6 ed al **fabbricato esistente di cui al Foglio 16 mapp. 713** non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità.

.....ooo0ooo.....

Punto 12°) - accerti se l'immobile è libero o occupato;
*qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dall'esecutato e con esso non convivente (pur se legato da parentela), al fine di valutarne la opponibilità alla procedura **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene (contratto di locazione o comodato d'uso, usufrutto, diritto d'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;*

verificati 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, convertito in L. 18 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, richiede 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 del primo sopralluogo (14/1/2020) e dei successivi (10/2/2020 - 27/5/2020 e 9/9/2020), gli immobili risultavano così utilizzati:

1) fabbricato ad uso magazzino di due piani fuori terra di cui al Foglio 16 mapp. 1274 sub. 4 e sub. 5

L'immobile risulta occupato con attrezzature ed apparecchiature in uso alla Azienda Agricola "Madonna dell'uva"

2) Tettoia con struttura in calcestruzzo armato e solaio piano di copertura di cui al Foglio 16 mapp. 1274 sub. 6

L'immobile risulta occupato con attrezzature ed apparecchiature in uso alla Azienda Agricola "Madonna dell'uva"

3) locali ad uso produttivo al Piano Terra del fabbricato esistente di cui al Foglio 16 mapp. 713 sub. 11 e sub. 12

L'immobile risulta occupato con attrezzature ed apparecchiature in uso alla Azienda Agricola "Madonna dell'uva"

4) abitazione al 1° Piano del fabbricato esistente e ripostiglio al piano ammezzato di cui

al Foglio 16 mapp. 713 sub. 13 ed al Foglio 16 mapp. 713 sub. 20

L'immobile risulta sfitto.

5) abitazione al Piano T - 1° - 2° e 3° del fabbricato esistente di cui al Foglio 16 mapp.

713 sub. 14 ed al Foglio 16 mapp. 713 sub. 19

L'immobile risulta sfitto.

6) abitazione al 1° Piano del fabbricato esistente di cui al Foglio 16 mapp. 713 sub. 15 -

L'immobile risulta occupato dal proprietario esecutato e dalla sua famiglia.

7) abitazione al 1° Piano del fabbricato esistente di cui al Foglio 16 mapp. 713 sub. 16 -

L'immobile risulta attualmente occupato senza titolo da un Inquilino, essendo scaduto il precedente contratto di locazione in data 30/6/2011 -

8) terreno agricolo di cui al Foglio 16 mapp. 1176 -

L'immobile risulta condotto in economia diretta dal proprietario esecutato.

.....ooo0ooo.....

Punto 13°) - acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale laddove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dell'ex coniuge della parte esecutata;

I beni esecutati non sono occupati da alcun coniuge separato.

.....ooo0ooo.....

Punto 14°) - indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;

Non è stato individuato alcun vincolo di natura artistica, storica o alberghiera di inalienabilità o indivisibilità relativo agli immobili in esame, né si sono rilevati diritti demaniali o

usi civici riferiti all'area su cui lo stabile sorge.

Gli immobili non risultano costituiti in condominio.

.....ooo0ooo.....

Punto 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; il perito 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).

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 G.E. in corso di procedura quando necessaria ai fini della corretta individuazione del 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) i precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di 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), e ciò, anche sulla scorta della eventuale relazione notarile.

Non sono state reperite domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge che resteranno a carico dell'acquirente.

Non è stato reperito alcun valido contratto di locazione.

Al momento della vendita, a cura e spese della procedura, saranno cancellate o regolarizzate le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti sopra elencati.

Dal confronto tra i disegni di progetto ed il rilievo eseguito, sono emerse difformità edilizie negli appartamenti al 1° Piano (Fg. 16 mapp. 713 sub. 15 e Fg. 16 mapp. 713 sub. 16) che dovranno essere sanate mediante la presentazione di una SCIA/CILA in sanatoria.

Il costo per la regolarizzazione urbanistico-edilizia di tali opere risulta il seguente:
presentazione al Comune di Borgomanero della pratica edilizia in sanatoria per opere interne:

sanzione amministrativa	Eu. 1.000,00
-------------------------	--------------

spese tecniche per stesura, firma e presentazione della pratica al

Comune di Borgomanero	Eu. 800,00
-----------------------	------------

oneri fiscali	Eu. 224,80
---------------	------------

	Eu. 2.024,80
--	--------------

=====

La relativa regolarizzazione edilizio-urbanistica dovrà avvenire, pertanto, a cura e spese dell'aggiudicatario il quale dovrà provvedervi entro i termini previsti.

.....ooo0ooo.....

Punto 16°) - determini il valore di mercato, già decurtato del 20% dell'immobile quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di 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 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 purchè stipulati prima del pignoramento, anche se siano in forma verbale o non siano stati trascritti, se stipulati con conduttore non coltivatore diretto saranno opponibili solo qualora siano provati per iscritto e siano stati trascritti prima del pignoramento);

Eseguite le opportune verifiche, valutata quindi la consistenza, l'ubicazione, la destinazione d'uso, la normativa del P.R.G. vigente, lo stato di conservazione e tutto quanto può influenzare il giudizio di stima degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano, si è ritenuto di applicare il metodo del valore sintetico per comparazione.

Il parametro tecnico utilizzato è stato il valore medio a metro quadrato, ragguagliato, con opportuni coefficienti di differenziazione, alle superfici commerciali rilevate.

Le quotazioni medie di riferimento sono state desunte da fonti ritenute particolarmente attendibili, quali "Il Consulente Immobiliare" e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

E' stata condotta, inoltre, una accurata indagine conoscitiva anche attraverso professionisti operanti nella zona per conoscere la dinamica del mercato immobiliare locale e per acquisire i prezzi medi di vendita di immobili compravenduti in tempi recenti, in quella zona dell'abitato del Comune di Borgomanero, di caratteristiche simili a quelli in esame.

Ne sono risultati i valori seguenti:

1) fabbricato ad uso magazzino di due piani fuori terra

di cui al Foglio 16 mapp. 1274 sub. 4 e sub. 5

Superficie commerciale totale mq. 477,93 x Eu/mq. 280,00 = Eu. 137.736,40

2) Tettoia con struttura in calcestruzzo armato e solaio piano**di copertura** di cui al Foglio 16 mapp. 1274 sub. 6

Superficie commerciale totale mq. 112,52 x Eu/mq. 215,00 = Eu. 24.191,80

3) locali ad uso produttivo al Piano Terra del fabbricato**esistente** di cui al Foglio 16 mapp. 713 sub. 11 ed al Foglio 16

mapp. 713 sub. 12

Superficie commerciale totale mq. 556,23 x Eu/mq. 250,00 = Eu. 139.057,20

4) abitazione al 1° Piano del fabbricato esistente

di cui al Foglio 16 mapp. 713 sub. 13 ed al Foglio 16 mapp. 713 sub. 20

Totale superficie commerciale mq. 129,42 x Eu/mq. 750,00 = Eu. 97.065,00

5) abitazione al Piano T - 1° - 2° e 3° del fabbricato esistente

di cui al Foglio 16 mapp. 713 sub. 14 al Foglio 16 mapp. 713 sub. 19

Totale superficie commerciale mq. 266,97 x Eu/mq. 450,00 = Eu. 120.136,50

6) abitazione al 1° Piano del fabbricato esistente

di cui al Foglio 16 mapp. 713 sub. 15

Totale superficie commerciale mq. 230,11 x Eu/mq. 850,00 = Eu. 195.593,50

7) abitazione al 1° Piano del fabbricato esistente

di cui al Foglio 16 mapp. 713 sub. 16

Totale superficie commerciale mq. 127,88 x Eu/mq. 750,00 = Eu. 95.910,00

8) terreno agricolo

di cui al Foglio 16 mappale n. 1176

mq. 1892 pari ad Ha 0,1892 x Eu/Ha 15.300,00 = Eu. 2.895,00

		Totale	= Eu. 812.585,40
			=====
	ooo0ooo.....	
	Punto 17°) – fornisca, nel caso il pignoramento colpisca solo quota indivisa, la		
	valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote		
	<i>indivise, precisando se il bene risulti comodamente divisibile e - in caso affermativo – indichi</i>		
	<i>gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.</i>		
	Gli immobili sono pignorati per l'intero.		
	Risultano comodamente divisibili e pertanto, si propone la costituzione dei seguenti		
	lotti:		
	LOTTO A composto da		
	fabbricato ad uso magazzino di due piani fuori terra		
	di cui al Foglio 16 mapp. 1274 sub. 4 e sub. 5		= Eu. 137.736,40
	tettoia con struttura in calcestruzzo armato e solaio piano		
	di copertura di cui al Foglio 16 mapp. 1274 sub. 6		= Eu. 24.191,80

			= Eu. 161.928,20
	decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa		
	delle modalità di vendita coattiva = Eu. 161.928,20 x 20%		= Eu. 32.385,64 (-)

			= Eu. 129.542,56
			=====
	ed in arrotondamento in		= Eu. 129.500,00
			=====

(Euro centoventinovemilacinquecento/00)

LOTTO B composto da

locali ad uso produttivo al Piano Terra del fabbricato

esistente di cui al Foglio 16 mapp. 713 sub. 11 ed al Foglio 16

mapp. 713 sub. 12 = Eu. 139.057,20

decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa

delle modalità di vendita coattiva = Eu. 139.057,20 x 20% = Eu. 27.811,44 (-)

= Eu. 111.245,76

=====

ed in arrotondamento in = Eu. **111.200,00**

=====

(Euro centoundicimiladuecento/00)

LOTTO C composto da

abitazione al 1° Piano del fabbricato esistente

di cui al Foglio 16 mapp. 713 sub. 13 ed al Foglio 16

mapp. 713 sub. 20 = Eu. 97.065,00

decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa

delle modalità di vendita coattiva = Eu. 97.065,00 x 20% = Eu. 19.413,00 (-)

= Eu. 77.652,00

=====

ed in arrotondamento in = Eu. **77.650,00**

=====

(Euro settantasettemilaseicentocinquanta/00)

LOTTO D composto da

abitazione al Piano T - 1° - 2° e 3° del fabbricato esistente

di cui al Foglio 16 mapp. 713 sub. 14 al Foglio 16

mapp. 713 sub. 19 = Eu. 120.136,50

decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa

delle modalità di vendita coattiva = Eu. 120.136,50 x 20% = Eu. 24.027,30(-)

= Eu. 96.109,20

=====

ed in arrotondamento in = Eu. 96.100,00

=====

(Euro novantaseimilacento/00)

LOTTO E composto da

abitazione al 1° Piano del fabbricato esistente

di cui al Foglio 16 mapp. 713 sub. 15 = Eu. 195.593,50

decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa

delle modalità di vendita coattiva = Eu. 195.593,50 x 20% = Eu. 39.118,70 (-)

= Eu. 156.474,80

Il costo per la regolarizzazione urbanistica-edilizia delle

difficoltà riscontrate e le relative spese tecniche, risulta di

Eu. 2.024,80 / 2 = Eu. 1.012,40

Pertanto = Eu. 155.462,40

=====

	ed in arrotondamento in	= Eu. 155.450,00
		=====
	(Euro centocinquantacinquemilaquattrocentocinquanta/00)	
	LOTTO F composto da	
	abitazione al 1° Piano del fabbricato esistente	
	di cui al Foglio 16 mapp. 713 sub. 16	= Eu. 95.910,00
	decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa	
	delle modalità di vendita coattiva = Eu. 95.910,00 x 20%	= Eu. 19.182,00 (-)

		= Eu. 76.728,00
	Il costo per la regolarizzazione urbanistica-edilizia delle	
	difficoltà riscontrate e le relative spese tecniche, risulta di	
	Eu. 2.024,80 / 2	= Eu. 1.012,40

	Pertanto	= Eu. 75.715,60
		=====
	ed in arrotondamento in	= Eu. 75.700,00
		=====
	(Euro settantacinquemilasettecento/00)	
	LOTTO G composto da	
	terreno agricolo	
	di cui al Foglio 16 mappale n. 1176	= Eu. 2.895,00
	decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa	
	delle modalità di vendita coattiva = Eu. 2.895,00 x 20%	= Eu. 579,00 (-)

= Eu. 2.316,00

=====

ed in arrotondamento in

= Eu. 2.300,00

=====

(Euro duemilatrecento/00)

.....000000.....

Tanto il sottoscritto si prega rassegnare ad evasione del mandato conferitogli e dichiarandosi a completa disposizione per ogni chiarimento, porge i più distinti ossequi.

Novara, 30 settembre 2020

Il Perito

Geom. Gianni Mario Siviero

