

TRIBUNALE DI NOVARA

=====

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE n. 147 / 2021

promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

=====

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Francesca Iaquina

C.T.U.

Geom. Gianni Mario Siviero

=====

RELAZIONE DI STIMA INTEGRATA E CORRETTA

A SEGUITO DELL'INCARICO RICEVUTO DAL G.E. IN DATA 15/9/2022

DI PROCEDERE ALLA VARIAZIONE CATASTALE

=====

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 17/3/2022 nel procedimento esecutivo promossa da

[REDACTED]

contro



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 nel Comune di SAN MAURIZIO D'OPAGLIO (NO) – Via Alpiolo n. 36, 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 [redacted] evidenzia le risultanze delle visure catastali all'epoca delle ispezioni (6/10/2021) ed elenca correttamente i titoli di provenienza dell'immobile in oggetto.

.....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:

L'area sulla quale sono stati successivamente eretti gli immobili in oggetto, identificata al Catasto Terreni del Comune di San Maurizio D'Opaglio al Foglio 6 mapp. n. 128 della superficie nominale di mq. 1580, è pervenuta al Signor [redacted] - attuale proprietario (Esecutato) - dalla Signora [redacted] -

coniuge in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio

[redacted] del 12/12/1995 repertorio n. 7659, trascritto presso la Conservatoria

dei Registri Immobiliari di Novara il 19/12/1995 ai nn. 14684/10691 -

(cfr. all. 1 - nota di trascrizione in data 19/12/1995 nn. 14687/10691 dell'atto a rogito Notaio [redacted]

in data 12/12/1995 Rep. n. 7659)

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

1) Nota di trascrizione in data 16/12/1998 ai nn. 16783/12219 per atto pubblico di locazione

ultranovenale a rogito del Notaio [redacted] in data 27/11/1998

Rep. n. 34914 dell'immobile distinto al Catasto Terreni del Comune di San Maurizio

D'Opaglio al Foglio 6 mapp. n. 128 della Sup. di Are 15 e centiare 80 a favore della Soc.

[redacted]
contro [redacted]

(cfr. all. 2 - nota di trascrizione in data 16/12/1998 ai nn. 16783/12219 dell'atto pubblico di locazione

ultranovenale a rogito del Notaio [redacted] in data 27/11/1998 Rep. n. 34914)

2) iscrizione di ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo in data 13/04/1999 ai

nn. 4819/1097 di Eu. 723.039,66 (£. 1.400.000.000) a favore di [redacted]

[redacted]
contro [redacted]

[redacted] in virtù di atto a rogito Notaio [redacted]

del

08/04/1999 rep. n. 6943.

Mutuo di Eu. 361.519,83 (£. 700.000,00) da rimborsare in 10 anni, gravante sui beni

immobili in San Maurizio D'Opaglio, distinti al Catasto Terreni al foglio 6 particella 128

- della sup. di Are 15 e Centiare 80 - fabbricato in corso di costruzione.

(cfr. all. 3 - nota di iscrizione in data 13/4/1999 ai nn. 4819/1097 dell'atto a rogito Notaio

in data 08/4/1999 Rep. n. 6943)

- Atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario trascritto in data 23/09/2006 ai nn.

21203/4055 a rogito Notaio in data 02/08/2006 -

Rep. n. 188711 a favore di

, contro

(cfr. all. 4 - domanda di annotazione in data 23/09/2006 ai nn. 21203/4055 per atto aggiuntivo a contratto di mutuo a rogito notaio in data 2/8/2006 n. 188711)

- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione per concessione a garanzia di

mutuo trascritta in data 20/03/2019 ai nn. 3918/498 con atto a rogito Notaio

in data 08/04/1999 Rep. n. 6943 a favore di

contro

Mutuo di Eu. 361.519,83 (£. 700.000,00) gravante sui beni immobili in San Maurizio

D'Opaglio, distinti al Catasto Terreni al foglio 6 particella 128 - fabbricato in corso di costruzione.

(cfr. all. 5 - nota di iscrizione in data 20/03/2019 ai nn. 3918/498 per ipoteca volontaria in rinnovazione a rogito notaio in data 8/4/1999 n. 6943)

3) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 18/04/2002 ai nn. 5995/1196 di Eu.

510.000,00 a favore di

[redacted], contro [redacted]
[redacted] in virtù di atto

a rogito Notaio [redacted] del 15/04/2002 rep. n. 146790.

Mutuo di Eu. 225.000,00 da rimborsare in 10 anni, gravante sui beni immobili in San Maurizio D'Opaglio, distinti al Catasto Terreni al foglio 6 particella 128 – della sup. di Are 15 e Centiare 80

(cfr. all. 6 - nota di iscrizione ipotecaria in data 18/04/2002 ai nn. 5995/1196 dell'atto a rogito Notaio Domenico Polito in data 15/4/2002 Rep. n. 146790)

- Atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario trascritto in data 23/09/2006 ai nn. 21200/4052 a rogito Notaio [redacted] in data 02/08/2006 – Rep. n. 188710 a favore di [redacted] contro [redacted]

(cfr. all. 7 - domanda di annotazione in data 23/09/2006 ai nn. 21200/4052 per atto aggiuntivo a contratto di mutuo a rogito notaio [redacted] in data 2/8/2006 n. 188710)

- Nota di iscrizione a seguito di ipoteca volontaria in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo fondiario trascritta in data 14/03/2022 ai nn. 3810/581 con atto a rogito Notaio [redacted] in data 15/04/2002 Rep. n. 146790 a favore di [redacted] contro [redacted]

[redacted] gravante sui beni

immobili distinti nel Comune di San Maurizio D'Opaglio al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 1

- 2 – 3 – 4 e 5

(cfr. all. 8 – nota di iscrizione in data 14/03/2022 ai nn. 3810/581 per ipoteca volontaria in rinnovazione

a rogito notaio [redacted] in data 15/4/2002 n. 146790)

4) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 02/09/2009 ai nn. 13896/2599 di Eu.

300.000,00 a favore di [redacted]

[redacted], contro

[redacted], in virtù

di atto a rogito Notaio [redacted] del 06/08/2009 rep. nn.

66786/11499, gravante sui beni immobili nel Comune di San Maurizio D'Opaglio, distinti

al Catasto Terreni al foglio 6 particella 128 – della sup. di Are 15 e Centiare 80

(cfr. all. 9 - nota di iscrizione ipotecaria in data 02/09/2009 ai nn. 13896/2599 dell'atto a rogito Notaio

[redacted] in data 06/08/2009 Rep. nn. 66786/11499)

5) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione per concessione a garanzia di

mutuo in data 20/03/2019 ai nn. 3918/498 di Eu. 723.039,66 con atto a rogito Notaio

[redacted] in data 08/04/1999 Rep. n. 6943 a favore di [redacted]

[redacted], contro

Mutuo di Eu. 361.519,83 gravante sui beni immobili nel Comune di San Maurizio

D'Opaglio al Fg. 6 mapp. 128 – fabbricato in corso di costruzione.

(cfr. all. 10 - nota di iscrizione ipotecaria in data 20/03/2019 ai nn. 3918/498 dell'atto a rogito Notaio

[redacted] in data 08/04/1999 Rep. nn. 6943)

6) Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobili in data 29/09/2021 ai nn.15624/11668 a favore

, contro

in virtù di atto giudiziario del Tribunale di

Novara del 08/09/2021 repertorio n. 1777 gravante sui beni immobili nel Comune di San

Maurizio D'Opaglio al Fg. 6 mapp. 128

(cfr. all. 11 - nota di trascrizione del verbale di pignoramento di immobili in data 29/09/2021 ai nn. 15624-11668)

7) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria in rinnovazione per concessione a garanzia di mutuo fondiario in data 14/03/2022 ai nn. 3810/581 di Eu. 510.000,00 con atto a rogito

Notaio in data 15/04/2002 Rep. n. 146790 a favore di

contro

gravante sui beni immobili nel Comune di San

Maurizio D'Opaglio al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 1 - 2 - 3 - 4 e 5

8) Con l'ulteriore ispezione in data 18/03/2022, nessun'altra ulteriore iscrizione o trascrizione pregiudizievole è stata rilevata.

(cfr. all. 12 – elenco sintetico delle formalità in data 18/03/2022)

.....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, a seguito della variazione catastale presentata in data 2/11/2022 disposta dal G.E. in data 15/9/2022, sono state acquisite e si allegano, le nuove visure catastali del Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Maurizio D'Opaglio e le nuove schede catastali delle unità immobiliari al:

- foglio 6 particella 1692 sub. 8 – cat. C/2 – classe 2^a - Via Alpiolo n. 36 - P.S1 - consistenza di mq. 163 - R.C. Eu. 269,38 –

(cfr. all. 13 – planimetria catastale e relativa visura C.E.U. dell'U.I. al foglio 6 particella 1692 sub. 8)

- foglio 6 particella 1692 sub. 9 – cat. C/2 – classe 2^a - Via Alpiolo n. 36 - P.S1 - consistenza di mq. 86 - R.C. Eu. 142,13 –

(cfr. all. 14 – planimetria catastale e relativa visura C.E.U. dell'U.I. al foglio 6 particella 1692 sub. 9)

- foglio 6 particella 1692 sub. 10 – cat. C/2 – classe 2^a - Via Alpiolo n. 36 - P.T - consistenza di mq. 183 - R.C. Eu. 302,44 –

(cfr. all. 15 – planimetria catastale e relativa visura C.E.U. dell'U.I. al foglio 6 particella 1692 sub. 10)

- foglio 6 particella 1692 sub. 11 – cat. A/2 – classe 2^a - Via Alpiolo n. 36 - P.T - consistenza di 4 vani - R.C. Eu. 413,17 –

(cfr. all. 16 – planimetria catastale e relativa visura C.E.U. dell'U.I. al foglio 6 particella 1692 sub. 11)

- foglio 6 particella 1692 sub. 12 – cat. A/2 – classe 2^a - Via Alpiolo n. 36 - P.1° - consistenza di 8 vani - R.C. Eu. 826,33 -

(cfr. all. 17 – planimetria catastale e relativa visura C.E.U. dell'U.I. al foglio 6 particella 1692 sub. 12)

- foglio 6 particella 1692 sub. 13 – cat. C/2 – classe 2^a - Via Alpiolo n. 36 - P.2° - consistenza di mq. 132 - R.C. Eu. 218,15 –

(cfr. all. 18 – planimetria catastale e relativa visura C.E.U. dell'U.I. al foglio 6 particella 1692 sub. 13)

Si allega, inoltre, l'estratto della mappa catastale e la visura N.C.T.

dell'apezzamento di terreno distinto nel vigente Catasto Terreni del medesimo Comune al:

- foglio 6 particella 1692 – Ente Urbano con superficie reale di Are 16 e Centiare 08;

(cfr. all. 19 – estratto della mappa catastale e relativa visura C.T.)

.....ooo0ooo.....

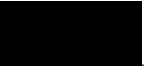
Punto 5°) verifichi l'esistenza di eventuali quote indivise dei beni pignorati, così come risultanti alla data di trascrizione del pignoramento, accerti se sia stata correttamente indicata negli atti e ne accerti la natura, individuando i nominativi dei comproprietari dividendi ed indicando le relative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

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



.....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 19 aprile 2022 alle ore 9,30 previo avviso di convocazione inviato all'Esecutato ed ai Legali delle Parti (anticipato su richiesta del Signor )



rispetto all'originario appuntamento fissato per il giorno 20/4/2022) è stato eseguito un primo sopralluogo agli immobili, al quale è risultato presente il Signor [REDACTED] stesso e la Signora [REDACTED]).

(cfr. all. 20 – documentazione fotografica della parte esterna)

In data 17/05/2022 è stato eseguito un ulteriore sopralluogo durante il quale sono stati effettuati i particolareggiati rilievi di tutte le unità immobiliari e ne è stata tratta una dettagliata documentazione fotografica, accertando, quindi, che il complesso immobiliare sottoposto ad esecuzione risulta costituito da:

1) locali di deposito a Piano S1 al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 8

Dalla rampa carraia e dalla scala comune si accede al piano interrato in cui sono presenti ampi locali di deposito.



L'unità immobiliare in oggetto, si presenta in condizioni di manutenzione adeguate all'uso cui è destinata, con ingresso carraio dotato di

ampio portone sezionale e pavimento in battuto di cemento a grandi riquadri.



Le pareti in parte intonacate al rustico ed in parte in cemento armato a vista.

A seguito della variazione catastale presentata in data 2/11/2022 risulta così identificato:

- foglio 6 particella 1692 sub. 8 – cat. C/2 – classe 2^a - Via Alpiolo n. 36 - P. S1 - consistenza di mq. 163 - R.C. Eu. 269,38 –

(cfr. all. 13 – planimetria catastale e relativa visura C.E.U. dell'U.I. al foglio 6 mapp. 1692 sub. 8)

(cfr. all. 21 – documentazione fotografica dei locali di deposito al piano interrato sub. 8)

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

a Nord: altra unità immobiliare della stessa proprietà distinta al Fg. 6 mapp. 1692

sub. 9

ad Est: terrapieno comune

a Sud: terrapieno comune

ad Ovest: terrapieno comune

La superficie utile risulta di mq. 162,68

=====

2) locali di deposito a Piano S1 al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 9

L'unità immobiliare è composta da ampi locali di deposito al piano interrato dello stabile.

Vi si accede da scala comune.

Si presenta in condizioni di manutenzione

adeguate all'uso cui è destinata, con pavimento in battuto di cemento a grandi riquadri e pareti in parte intonacate al rustico ed in parte in cemento armato a vista.



A seguito della variazione catastale presentata in data 2/11/2022 risulta così identificato:

- foglio 6 particella 1692 sub. 9 – cat. C/2 – classe 2[^] - Via Alpiolo n. 36 - P. S1 - consistenza di mq. 86 - R.C. Eu. 142,13 –

(cfr. all. 14 – planimetria catastale e relativa visura C.E.U. dell'U.I. al foglio 6 mapp. 1692 sub. 9)

(cfr. all. 22 – documentazione fotografica dei locali di deposito al piano interrato sub. 9)

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

a Nord: terrapieno comune

ad Est: terrapieno comune

a Sud: altra unità immobiliare della stessa proprietà distinta al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 8

ad Ovest: terrapieno comune

La superficie utile risulta di mq. 85,47

=====

3) locali ad uso magazzino a piano terra al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 10

cui si accede dal cortile delimitato da recinzioni in muratura e metalliche con cancello carraio di ampie dimensioni.

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



La porzione immobiliare in oggetto, adibita a deposito, risulta

dotata di finiture adeguate all'uso cui è destinata, con intonaci interni tinteggiati e pavimenti in cemento liscio.



E' presente, inoltre, un locale di ingresso delimitato

da pareti prefabbricate in pannelli di alluminio, un locale ad uso ufficio ed un servizio igienico con relativo antibagno.

Sul soffitto del magazzino si rilevano evidenti ed estese infiltrazioni d'acqua provenienti dalla soprastante terrazza.

A seguito della variazione catastale presentata in data 2/11/2022 risulta così identificato:

- foglio 6 particella 1692 sub. 10 – cat. C/2 – classe 2^a - Via Alpiolo n. 36 - P.T. -

consistenza di mq. 183 - R.C. Eu. 302,44 –

(cfr. all. 15 – planimetria catastale e relativa visura C.E.U. dell'U.I. al foglio 6 mapp. 1692 sub. 10)

(cfr. all. 23 – documentazione fotografica del magazzino e degli uffici a Piano Terra - sub. 10)

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

a Nord: altra unità immobiliare della stessa proprietà distinta al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 11

ad Est: prima cortile comune poi fabbricato di altra proprietà in aderenza

a Sud: cortile comune

ad Ovest: cortile comune

La superficie utile risulta di mq. 182,72

=====

4) Abitazione al Piano Terra al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 11

arredata ma attualmente non occupata.

Risulta composta da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, n. 1 camera da letto e bagno.

Si presenta in buone condizioni di manutenzione con

pavimenti e rivestimenti in cucina (in muratura) ed in bagno, in piastrelle di ceramica.



E' dotata di riscaldamento centralizzato con caldaia a pellets ubicata in locale comune a piano interrato.

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

Alcune murature interne presentano, invece, lievi fessurazioni.



A seguito della variazione catastale presentata in data 2/11/2022 risulta così identificato:

- foglio 6 particella 1692 sub. 11 – cat. A/2 – classe 2^a - Via Alpiolo n. 36 - P.T - consistenza di 4 vani - R.C. Eu. 413,17 –

(cfr. all. 16 – planimetria catastale e relativa visura C.E.U. dell'U.I. al foglio 6 mapp. 1692 sub. 11)

(cfr. all. 24 – documentazione fotografica dell'abitazione al piano terra sub. 11)

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

a Nord: cortile comune

ad Est: cortile comune

a Sud: prima altra unità immobiliare della stessa proprietà distinta al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 10 poi vano scala comune

ad Ovest: cortile comune

La superficie utile risulta di mq. 84,32

=====

5) Abitazione al 1° Piano al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 12

Vi si accede da scala interna ed è attualmente occupata dall'Esecutato e dalla sua famiglia.

L'abitazione in oggetto risulta composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte da cui si accede alla camera da letto matrimoniale con annessa



cabina armadio, a n. 2 camere da letto singole ed a n. 2 bagni.

La pavimentazione nella zona giorno risulta in materiale lapideo di pregio e finemente lavorato; nella zona notte risulta, invece, in parquet di legno.



Sono presenti, inoltre, rispettivamente sul fronte Nord e sul fronte Ovest, n. 2 balconi di ampie dimensioni.

Sul fronte Sud, con accesso dalla cucina e dal soggiorno attraverso finestrate di ampie dimensioni, si accede ad un portico coperto e ad una terrazza a livello scoperta.



La pavimentazione e l'impermeabilizzazione di detta terrazza si presentano in pessime condizioni di manutenzione, priva di piastrelle e con manto impermeabile in parte divolto e staccato dal supporto, che provoca infiltrazioni d'acqua nel sottostante magazzino.

A seguito della variazione catastale presentata in data 2/11/2022 risulta così identificato:

- foglio 6 particella 1692 sub. 12 – cat. A/2 – classe 2^a - Via Alpiolo n. 36 - P.1° - consistenza di 8 vani - R.C. Eu. 826,33 -

(cfr. all. 17 – planimetria catastale e relativa visura C.E.U. dell'U.I. al foglio 6 mapp. 1692 sub. 12)

(cfr. all. 25 – documentazione fotografica dell'abitazione al piano 1° sub. 12)

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

a Nord: cortile comune

ad Est: prima cortile comune poi fabbricato di altra proprietà in aderenza

a Sud: cortile comune

ad Ovest: cortile comune

La superficie utile risulta la seguente:

abitazione di mq. 157,43

balcone lato Nord di mq. 10,88

balcone lato Ovest di mq. 17,94

portico di mq. 34,19

terrazza di mq. 83,07

di mq. 303,51

=====

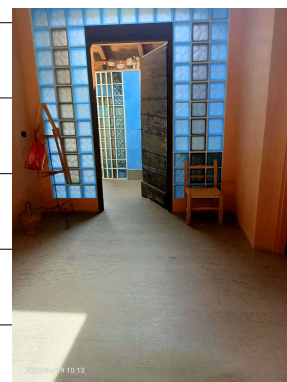
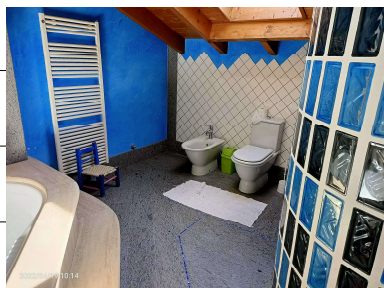
6) locali ad uso deposito a 2° Piano al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 13

Dalla scala comune si accede al piano sottotetto in cui sono presenti locali di deposito, un bagno ed un piccolo locale caldaia.



Si presenta in buone condizioni di manutenzione con

pavimenti e rivestimenti nel bagno di ottima fattura e gradevole aspetto.



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.

Si rileva, invece, una macchia di umidità su una parte del soffitto del piano sottotetto, dovuta a precedenti infiltrazioni d'acqua

A seguito della variazione catastale presentata in data 2/11/2022 risulta così identificato:

- foglio 6 particella 1692 sub. 13 – cat. C/2 – classe 2[^] - Via Alpiolo n. 36 - P.2° - consistenza di mq. 132 - R.C. Eu. 218,15 –

(cfr. all. 18 – planimetria catastale e relativa visura C.E.U. dell'U.I. al foglio 6 mapp. 1692 sub. 13)

(cfr. all. 26 – documentazione fotografica dei locali di deposito al 2° piano (sottotetto) sub. 13)

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

a Nord: cortile comune

ad Est: cortile comune

a Sud: vista aperta su altra unità immobiliare della stessa proprietà

ad Ovest: cortile comune

La superficie utile risulta di mq. 162,19

=====

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

1) Locali di deposito a Piano S1 al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 8 = mq. 182,66

=====

2) Locali di deposito a Piano S1 al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 9 = mq. 98,63

=====

3) Locali ad uso magazzino a Piano Terra al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 10 = mq. 206,09

=====

4) Abitazione al Piano Terra al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 11 = mq. 99,83

=====

5) Abitazione al 1° Piano al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 12

	abitazione al 1° piano			= mq. 185,37
	Balcone lato Nord	mq.	10,88 x 0,50	= mq. 5,44
	Balcone lato Ovest	mq.	17,94 x 0,50	= mq. 8,97
	Portico lato Sud	mq.	34,19 x 0,50	= mq. 17,10
	Terrazza lato Sud	mq.	83,07 x 0,33	= mq. 27,41
				=====
				= mq. 244,29
				=====
	6) Locali ad uso deposito a 2° Piano		al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 13	di mq. 187,20
				=====
	(cfr. all. 27 – verbale di sopralluogo del giorno 19/4/2022)			
		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:			
	<i>a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;</i>			
	<i>b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;</i>			
	<i>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;</i>			
	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): nessuna

.....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.

A seguito dell'incarico conferito dal G.E. nell'udienza del giorno 15/9/2022 si è provveduto a redigere ed a presentare denuncia di variazione catastale per la corretta rappresentazione grafica e per il corretto classamento delle unità immobiliari presenti nel fabbricato.

.....ooo0ooo.....

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

Gli immobili ricadono urbanisticamente, all'interno della perimetrazione delle "Aree Residenziali Esistenti – R.E." così come definite dall'art. 44 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di San Maurizio D'Opaglio.
(cfr. all. 28 – estratto della mappa di P.R.G. ed estratto delle N.T.A.)

.....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 San Maurizio D'Opaglio, delle seguenti pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto.

1) Concessione edilizia per costruzione fabbricato residenziale n. 850/97 del 10/12/1997

(cfr. all. 29 – concessione edilizia n. 850/97 in data 10/12/1997 e relativi disegni di progetto)

Ai fini dell'ottenimento di detta concessione edilizia risultano essere stati presentati:

1.1) Relazione tecnica di cui all'art. 28 della Legge n. 10 del 9/1/1991 relativa al contenimento del consumo energetico

1.2) Relazione tecnica per impianto elettrico

1.3) Denuncia delle opere in cemento armato

(cfr. all. 30 – Relazione Legge 10/91)

(cfr. all. 31 – Relazione tecnica per impianto elettrico)

(cfr. all. 32 – Denuncia delle opere in cemento armato)

Non avendo adempiuto alla richiesta di documentazione integrativa del Comune di San Maurizio D'Opaglio Prot. n. 10971 del 01/12/2003 non risulta essere stato rilasciato, invece, il certificato di abitabilità.

(cfr. all. 33 – richiesta di documentazione integrativa del Comune di San Maurizio D'Opaglio Prot. n. 10971 del 01/12/2003)

2) Autorizzazione edilizia per costruzione di recinzione ed accessi n. 991/A del 13/8/2002

(cfr. all. 34 – Aut. edilizia n. 991/A in data 13/8/2002 e relativi disegni di progetto)

Nel corso dei sopralluoghi è stato eseguito il rilievo particolareggiato degli immobili e, successivamente, è stata eseguita la rappresentazione grafica con lo stato di confronto rispetto ai disegni di progetto a suo tempo presentati in Comune.

Tale operazione ha permesso di evidenziare difformità edilizie che dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario, che dovrà provvedervi entro i termini previsti,

tra le quali:

a piano interrato:

- diversa disposizione interna dei locali
- ampliamento della superficie utile dei locali con diversa disposizione delle murature perimetrali

(cfr. all. 35 – restituzione grafica del rilievo dei locali a piano interrato)

a piano terra:

- diversa disposizione interna dei locali
- riduzione della superficie utile dei locali con diversa disposizione delle murature perimetrali

(cfr. all. 36 – restituzione grafica del rilievo dei locali a piano terra)

a piano primo:

- diversa disposizione interna dei locali
- demolizione del tetto del magazzino a piano terra ed ampliamento della terrazza a livello

(cfr. all. 37 – restituzione grafica del rilievo dei locali a piano primo)

a piano sottotetto:

- nuova realizzazione di locali di deposito collegati funzionalmente con l'appartamento al piano primo

(cfr. all. 38 – restituzione grafica del rilievo dei locali a piano sottotetto)

sezione altimetrica:

- diversa distribuzione altimetrica dei solai

(cfr. all. 39 – restituzione grafica del rilievo della distribuzione altimetrica dei solai)

Il costo per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle opere in difformità risulta, pertanto, il seguente:

presentazione al Comune di San Maurizio D'Opaglio della pratica edilizia in sanatoria per
opere risultate in difformità:

sanzione amministrativa ed oneri concessori Eu. 2.500,00

spese tecniche per stesura, firma e presentazione della pratica al

Comune di San Maurizio D'Opaglio Eu. 1.000,00

oneri fiscali Eu. 281,00

Eu. 3.781,00

=====

.....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.

.....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;*

***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, 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, 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 dei sopralluoghi gli immobili risultavano così utilizzati:

1) Locali di deposito a Piano S1 al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 8

L'immobile risulta attualmente utilizzato – senza titolo - dalla Soc. [REDACTED]

2) Locali di deposito a Piano S1 al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 9

L'immobile risulta attualmente utilizzato - senza titolo - dalla Soc. [REDACTED]

3) Locali ad uso magazzino a Piano Terra al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 10 (già sub. 3)

L'immobile risulta utilizzato dalla Soc. [REDACTED]

[REDACTED] in forza di contratto di locazione

commerciale stipulato in data 01/09/2019 registrato all'Ufficio del registro di Borgomanero con codice identificati TSK19T002495000JJ in data 20/09/2019, per la durata di anni 6 e scadenza, quindi, col 31/8/2025.

(cfr. all. 40 – Contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/09/2019)

4) Abitazione al Piano Terra al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 11

L'abitazione risulta attualmente sfitta.

5) Abitazione al 1° Piano al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 12

L'abitazione risulta occupata dal proprietario esecutato e dalla sua famiglia, come risulta dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di San Maurizio D'Opaglio in data 26/5/2022.

(cfr. all. 41 – Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di San Maurizio D'Opaglio in data 26/5/2022)

6) Locali ad uso deposito a 2° Piano al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 13

Detti locali risultano utilizzati dal proprietario esecutato e dalla sua famiglia.

.....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.

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, come già riferito, difformità edilizie che dovranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria a cura e spese dell'aggiudicatario, il quale dovrà provvedervi entro

i termini previsti dalla normativa vigente.

.....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 San Maurizio D'Opaglio, di caratteristiche simili a quelli in esame.

Ne sono risultati i valori seguenti:

1) Locali di deposito a Piano S1 al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 8

Superficie commerciale mq. 182,66 x Eu/mq. 395,00 = Eu. **72.128,00**

2) Locali di deposito a Piano S1 al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 9

Superficie commerciale mq. 98,63 x Eu/mq. 300,00 = Eu. **29.575,00**

3) Locali ad uso magazzino a Piano Terra al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 10

Superficie commerciale mq. 206,09 x Eu/mq. 725,00 = Eu. **149.415,25**

4) Abitazione al Piano Terra al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 11

Superficie commerciale mq. 99,83 x Eu/mq. 1.250,00 = Eu. **124.787,50**

5) Abitazione al 1° Piano al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 12

Superficie commerciale mq. 244,29 x Eu/mq. 1.400,00 = Eu. **342.006,00**

6) Locali ad uso deposito a 2° Piano al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 13

Superficie commerciale mq. 187,20 x Eu/mq. 700,00 = Eu. **131.040,00**

Totale = Eu. 848.951,75
=====

.....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 indivise, precisando se il bene risulti comodamente divisibile e - in caso affermativo – indichi gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

Risultano comodamente divisibili e pertanto, si propone la costituzione dei seguenti

lotti:

LOTTO A

composto da **Locali ad uso magazzino a Piano Terra**

di cui al al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 10 = Eu. 149.415,25

decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa

delle modalità di vendita coattiva = Eu. 149.415,25 x 20% = Eu. 29.883,05 (-)

= Eu. 119.532,20

Il costo per la regolarizzazione urbanistica-edilizia delle

difficoltà riscontrate e le relative spese tecniche, risulta di

Eu. 3.781,00 / 3 = Eu. 1.260,33

Pertanto = Eu. 118.271,87
=====

(Euro centodiciottomiladuecentosettantuno / 87)

LOTTO Bcomposto da **Abitazione al Piano Terra e locali di deposito al Piano Interrato**

Abitazione a Piano Terra di cui al Foglio 6 mapp. 1692 sub. 11 = Eu. 124.787,50

Locali di deposito al Piano interrato di cui al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 9 = Eu. 29.575,00

= Eu. 154.362,50

decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa

delle modalità di vendita coattiva = Eu. 154.362,50 x 20% = Eu. 30.872,50 (-)

= Eu. 123.490,00

Il costo per la regolarizzazione urbanistica-edilizia delle

difficoltà riscontrate e le relative spese tecniche, risulta di

Eu. 3.781,00 / 3 = Eu. 1.260,33

Pertanto = Eu. 122.229,67

=====

(Euro centoventiduemiladuecentoventinove / 67)

LOTTO Ccomposto da **Abitazione al Piano 1° - locali di deposito a Piano Interrato e locali di deposito al piano sottotetto**

Abitazione al Piano 1° di cui al Foglio 6 mapp. 1692 sub. 12 = Eu. 342.006,00

Locali di deposito al Piano interrato al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 8 = Eu. 72.128,00

Locali di deposito al Piano sottotetto al Fg. 6 mapp. 1692 sub. 13 = Eu. 131.040,00

= Eu. 545.174,00

decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa

delle modalità di vendita coattiva = Eu. 545.174,00 x 20% = Eu. 109.034,80 (-)

= Eu. 436.139,20

Il costo per la regolarizzazione urbanistica-edilizia delle

difficoltà riscontrate e le relative spese tecniche, risulta di

Eu. 3.781,00 / 3 = Eu. 1.260,33

Pertanto = Eu. 434.878,87

=====
(Euro quattrocentotrentaquattromilaottocentotantotto / 87)

.....ooo0ooo.....

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, 19 dicembre 2022

Il Perito

Geom. Gianni Mario Siviero



Allegati: già depositati in data 11/11/2022