

Procedimento Esecutivo Immobiliare 408/17 - 168/19 - 92/23

## TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

### Procedimento Esecutivo Immobiliare

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

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

INTEGRAZIONE DI ELABORATO PERITALE  
RICHIEDA IN DATA 30/01/2025

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

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

pag. I

**1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.**

Visto che i fascicoli riguardanti le Procedure Esecutive Immobiliari n. 168/19 e 92/23 sono telematici e vista l'impossibilità di visionare gli stessi, non è stato possibile verificarne la completezza.

**2. VERIFICA DEGLI AVVISI NOTIFICATI DAL CREDITORE – EX ART. 498, COMMA 2, E 600 C.P.C.**

Risultano notificati gli avvisi agli eventuali creditori iscritti.

**3. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.**

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.  
*Iscrizioni:*

Iscrizione di ipoteca volontaria e derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca volontaria e derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca giudiziale e derivante da sentenza di condanna [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca giudiziale e derivante da sentenza di condanna [REDACTED]

Iscrizione di ipoteca giudiziale e derivante da decreto ingiuntivo [REDACTED]

*Pignoramenti:*

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data [REDACTED]

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data [REDACTED]

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data [REDACTED]

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data [REDACTED]

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

pag. 2

data [REDACTED]

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data [REDACTED]

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data [REDACTED]

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara di Bellinzago Novarese (NO) in data [REDACTED]

Altre trascrizioni: Nessuna

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4. ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEI BENI E I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI DI CUI ALL'ART. 30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380.

Si allega estratto di mappa NCT.

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati come segue.

LOTTO 1

[REDACTED]  
Diritto e quota di 5/6

LOTTO 2

[REDACTED]  
Diritto e quota di 5/6

LOTTO 2

[REDACTED]  
Diritto e quota di 5/6

LOTTO 4

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

pag. 3

## Diritto e quota di 5/6

## LOTTO 5

Diritto e quota di 1/1

LOTTO 6

Diritto e quota di 6/6

LOTTO 7

Diritto e quota di 6/6

## LOTTO 8

[View all posts](#)

Diritto e giure di 5/6

LOTTO 11

Diritto e quota dj 5/6

LOTTO 12

Diritto e quota di 5/6

## 6. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLE PROCEDURE.

Il sottoscritto, vista la conformazione dei beni ritiene che possano essere venduti in dodici lotti distinti.

Si evidenzia che, per i seguenti terreni non è possibile effettuare una valutazione in quanto sono censiti con la Qualità/Classe "FU D ACCERT", tali terreni sono in realtà i mappali su cui insistono i fabbricati già valutati e pertanto il loro valore è già compreso alla valutazione dei Lotti 1 e 6. Per correttezza dovrebbero essere oggetto di una variazione catastale ed essere censiti come Enti Urbani. Il costo per regolarizzare tale situazione, compreso l'onorario del tecnico è pari a Euro 1.000,00 a pratica, tale costo verrà decurtato dal valore dei lotti 1 e 6.

I terreni di cui sopra sono identificati al N.C.T. del Comune di Gattico, come segue:

### LOTTO 1

L'immobile di cui al lotto 1 è un capannone ad uso laboratorio/Officina, su indicazioni dell'esecutato lo stesso era concesso in locazione, alla data del sopralluogo (23/10/2018), al vicino negozio [REDACTED] (contratto di affitto non registrato). L'accesso all'immobile avviene attraverso il cortile comune con il negozio stesso, inoltre non sono presenti recinzioni.

L'edificio di non recente realizzazione, si presenta in uno stato insufficiente di conservazione.

Caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive generali dell'edificio.

*Fondazioni:* tradizionali in calcestruzzo.

*Strutture verticali:* reticolato di travi e pilastri.

*Copertura:* manto di copertura in lastre di cemento-amianto.

*Finitura esterna:* intonaco al civile tinteggiato.

L'edificio, allacciato alla rete idrica eognaria comunale, è dotato dei seguenti impianti: idrico-sanitario, elettrico e riscaldamento.

L'edificio di cui al lotto 1 oggetto della procedura si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 279,00 corrispondente al capannone e possiede una superficie calpestabile di mq. 263,44, il tutto come meglio risulta evidenziato nei conteggi sotto esposti.

L'edificio è suddiviso in un grande locale utilizzato per deposito/riparazione sci, da un ripostiglio, da un servizio

Disponibilità servizi della zona: negozio al dettaglio (buono), asilo (buono), farmacia (sufficiente), scuola secondaria (scarsa), spazi verdi e parco giochi (ottimo), supermercato (scarsa). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: città più vicine: Venezia (a 62 km), Milano (a 150 km), Torino (a 197 km);

Collegamenti pubblici (distanze in Km): aeroporto Malpensa (111), Strada Statale 33 (32)

## LOTTO 6

L'immobile di cui al lotto 6 è un negozio sito al piano terra di un edificio multipiano. L'accesso all'immobile avviene attraverso la via Cascinetta e successivamente attraverso il cortile si raggiunge l'ingresso all'unità immobiliare ad uso commerciale oggetto del presente procedimento.

L'edificio di non recente realizzazione, si presenta in *cattivo stato di conservazione*.

Caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive generali dell'edificio

**Fondazioni:** tradizionali per l'epoca di costruzione

*Strutture verticali: reticolato di travi e pilastri e muratura di tamponamento.*

**Copertura:** manto di copertura in tegole di laterizio.

*Finitura esterna: intonaco e tinteggiatura.*

L'edificio, allacciato alla rete idrica e fognaria comunale, è dotato dei seguenti impianti: riscaldamento centralizzato, idrico-sanitario, elettrico.

L'unità immobiliare oggetto della procedura si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 232,00 corrispondente al negozio e possiede una superficie calpestabile di mq. 213,00, il tutto come meglio risulta evidenziato nei conteggi sotto riportati.

L'unità immobiliare è suddivisa in ampio locale destinato alla residenza.

L'altazza interno è di m. 2,20.

La pavimentazione risulta essere: ceramica di colore beige.

Serramenti: le vetrine ed i serramenti sono in metallo di colore bronzo con vetrocamera per le sole vetrine lungo il prospetto principale.

La porta d'ingresso è una classica vetrina con porta vetrata utilizzata nel campo commerciale e residenziale.

Le porte interne sono in legno.

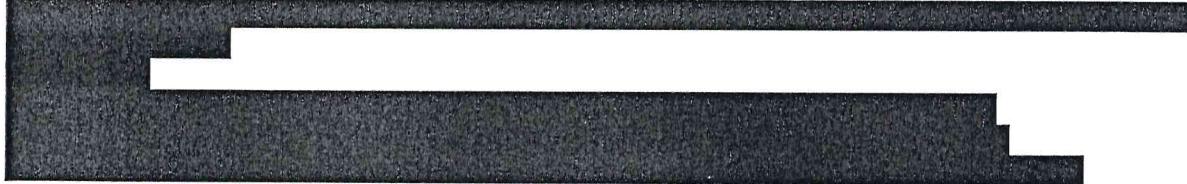
*Impianto idrico-sanitario:* è funzionante ma non sono disponibili dichiarazioni di conformità. La fornitura idrica è garantita dalla rete pubblica.

*Impianto elettrico è funzionante ma non sono disponibili i dati di consumo*

*Impianto di riscaldamento* - [Norme e regole](#)

**DATI CATASTALI**

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del Comune di Gattico, come segue:



Coerenze in contorno con riferimento al N.C.T del Comune di Gattico:



modificato al piano primo.

L'unità immobiliare è suddivisa in 3 vani più servizi. L'unità immobiliare possiede un soggiorno, una cucina, due camere, un servizio igienico, due balconi, un grande locale (ex ripostiglio al piano primo) e una cantina al piano interrato.

L'altezza interna è di m. 3,00 per l'appartamento e di m. 2,1 per la cantina

La pavimentazione risulta essere: ceramica cm. 10 x cm. 20 di colore marrone per l'ingresso e ripostiglio; ceramica cm. 20 x cm. 20 sulla tonalità del grigio con motivi geometrici per la cucina; ceramica su tonalità chiare per il soggiorno; ceramica cm. 20 x cm. 20 di colore bianco per il servizio igienico; parquet per le camere; piastrelle di vario colore per i balconi; cemento per la cantina.

Rivestimenti: piastrelle in ceramica di colore bianco sulle pareti della cucina e del servizio igienico. Le murature non rivestite sono rifinite con carta da parati e intonaco rustico e tinteggiate.

Serramenti: le finestre e le portefinestre sono dotati di infissi in legno di colore marrone con singole vetrate.

La porta d'ingresso è una porta-finestra in metallo di colore bronzo con interposti pannelli in vetro.

Le porte interne sono in legno

Nel servizio igienico sono presenti tazza, bidet, lavabo, vasca e doccia, correddati di rubinetteria tradizionale per la gestione dell'acqua calda/fredda. Si evidenzia una perdita d'acqua, presumibilmente dalla doccia che causa infiltrazioni nel vano scala e nel negozio sottostante (anch'esso oggetto delle procedure).

*Impianto idrico-sanitario:* è funzionante ma non sono disponibili dichiarazioni di conformità. La fornitura idrica è garantita dalla rete comunale.

*'Impianto elettrico è funzionante ma non sono disponibili dati su tensione, corrente e potenza')*

*Impianto di riscaldamento è autonomo e non serve d'essere collegato ad un impianto*

*Impianto gass metano: è utilizzato per la produzione di calore elettricità.*

DATI O DATI STALI

**DAI CATASTALI**  
L'appartamento è identificato al N.G.E.U. del Comune di "Città"

Coerenze in contorno con riferimento al N.C.T del Comune di Gattico.

Gli immobili sono censiti per dipendenza al N.C.T. del Comune di Gattico, come segue:

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: Le unità immobiliari sono situate nel Comune di Gattico, in una zona a carattere residenziale/industriale. La via Cascinetta è una strada di scorrimento. La disponibilità di parcheggi è sufficiente. Disponibilità servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), asilo (sufficiente), farmacia (sufficiente), scuola secondaria (sufficiente), spazi verdi e parco giochi (sufficiente), supermercato (sufficiente). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: città più vicine: Novara (a 40 km), Milano (a 70 km), Torino (a 115 km);

Collegamenti pubblici (distanze in Km): aeroporto Malpensa (30), autostrada A26 (5), stazione ferroviaria (6).

### LOTTO 8

L'immobile di cui al lotto 8 è un terreno avete una qualità catastale di Bosco misto, quest'ultimo possiede una superficie catastale di 1 are 10 ca, corrispondente a mq 110.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica fornito dal Comune di Gattico, il terreno oggetto della procedura risulta essere inserito negli "aree e manufatti per servizi e impianti tecnologici esistenti (art. 5 NTA) in fascia di rispetto degli impianti tecnologici (pozzo) (art. 28 NTA), classe geomorfologica I".

Il terreno è raggiungibile attraverso la via Caschinetta ed è adiacente all'immobile già periziato di cui al lotto 4.

### DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al N.C.T. del Comune di Gattico, come segue:



Coerenze in contorno con riferimento al N.C.T. del Comune di Gattico:



### LOTTO 9

L'immobile di cui al lotto 9 è un terreno avete una qualità catastale di Bosco misto, quest'ultimo possiede una superficie catastale di 1 are 30 ca, corrispondente a mq 130.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica fornito dal Comune di Gattico, il terreno oggetto della procedura risulta essere inserito negli "aree e manufatti per servizi e impianti tecnologici esistenti (art. 5 NTA) in fascia di rispetto degli impianti tecnologici (pozzo) (art. 28 NTA), classe geomorfologica I".

Il terreno è raggiungibile attraverso la via Caschinetta ed è adiacente all'immobile già periziato di cui al lotto 4.

### LOTTO 6

Alla data del sopralluogo (03/08/2021), esisteva solo una corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizi Catastali. La difformità riguarda la dimensione della vetrina di ingresso che risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a come è rappresentata graficamente. Tale difformità comunque non incide sulla rendita catastale; si evidenzia che in visura catastale non è presente la numerazione civica riferita all'immobile oggetto della procedura. Tale difformità potrà essere regolarizzata attraverso la presentazione di idonea pratica catastale, il cui costo comprensivo di onorari del tecnico è di circa Euro 600,00, tale costo verrà decurtato dal valore di stima. I dati catastali comunque consentono l'identificazione univoca degli immobili.

### LOTTO 7

Alla data del sopralluogo (03/08/2021), esisteva solo una corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizi Catastali. Le difformità riguardano l'errata rappresentazione di alcuni serramenti esterni, che vengono indicati come finestre ma in realtà sono portefinestre; la dimensione di alcune aperture esterne non è corretta; il layout interno risulta essere differente rispetto alla scheda catastale per via della realizzazione di divisorii interni nel grande ripostiglio al piano primo e la creazione/spostamento di porte interne; si evidenzia che in visura catastale non è presente la numerazione civica riferita all'immobile oggetto della procedura. Tale difformità potrà essere regolarizzata attraverso la presentazione di idonea pratica catastale, il cui costo comprensivo di onorari del tecnico è di circa Euro 600,00, tale costo verrà decurtato dal valore di stima. I dati catastali comunque consentono l'identificazione univoca degli immobili.

## 9. DESTINAZIONE URBANISTICA.

Nel piano regolatore vigente del Comune di Gattico, gli immobili sono indicati come facenti parte delle "Aree per destinazioni commerciali e terziarie", di cui all'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nel piano regolatore vigente del Comune di Macugnaga, l'immobile è indicato come facente parte delle Aree Normative "RS/S2 Aree residenziali satute a carattere plurifamiliare", di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## 10. CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVANO I BENI E QUELLO CONTENUTO NELLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.

Presso gli archivi Comunali di Gattico sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della procedura:

- Nulla osta per opere edili n. 23 del 12 agosto 1966;
- Licenza di costruzione n. 4 del 22 marzo 1968;
- Certificato di agibilità del 28 maggio 1971;
- Nulla osta per opere edili n. 82 del 20 agosto 1974;
- Denuncia opere edili n. 1769 del 15 maggio 1978;
- Concessione di costruzione n. 36 del 2 agosto 1978;
- Concessione edilizia n. 53 del 22 aprile 1982;
- S.C.I.A. prot. N. 6193 del 20 luglio 2011 e successive variante prot. n. 2102 del 15 marzo 2012.

Presso gli archivi Comunali di Macugnaga non sono emerse pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della procedura.

LOTTI IN VENDITA

#### LOTTO 1

Lo stato dell'immobile, alla data del sopralluogo (23/10/2018), differiva rispetto alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali, tale difformità riguarda la posizione del locale deposito.  
Pertanto, si dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, presentando una specifica pratica edilizia in sanatoria il cui costo, comprensivo di onorari e sanzione è di circa Euro 1.500,00, tale costo verrà decurtato dalla stima dell'immobile.

#### LOTTO 2

Lo stato dell'immobile, alla data del sopralluogo (23/10/2018), differiva rispetto alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali, tali difformità riguardano la posizione dei serramenti esterni e la realizzazione di un soppalco senza titolo abilitativo.  
Pertanto, si dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, presentando una specifica pratica edilizia in sanatoria il cui costo, comprensivo di onorari e sanzione è di circa Euro 1.500,00, tale costo verrà decurtato dalla stima dell'immobile.

#### LOTTO 3

Lo stato dell'immobile, alla data del sopralluogo (23/10/2018), era conforme alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali.

#### LOTTO 4

Lo stato dell'immobile, alla data del sopralluogo (23/10/2018), era conforme alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali.

#### LOTTO 5

Lo stato dell'immobile, a fronte di quanto sopra riportato è conforme sul piano urbanistico/edilizio.

#### LOTTO 6

Lo stato dell'immobile, alla data del sopralluogo (03/08/2021), differiva rispetto alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali, tali difformità riguardano la dimensione della vetrina di ingresso che risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a come è rappresentata graficamente; la creazione di un'apertura sulla muratura della scala a destra (apertura non rappresentata graficamente) per il collegamento diretto del negozio del piano terra con il piano primo.

Pertanto, si dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, presentando una specifica pratica edilizia in sanatoria il cui costo, comprensivo di onorari e sanzione è di circa Euro 1.500,00, tale costo verrà decurtato dalla stima dell'immobile.

#### LOTTO 7

Lo stato dell'immobile, alla data del sopralluogo (03/08/2021), differiva rispetto alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali, tali difformità riguardano l'errata rappresentazione di alcuni serramenti esterni; il layout interno risulta essere differente rispetto alla pratica edilizia con la realizzazione di divisorii interni nel grande ripostiglio al piano primo e la creazione di una porta per l'accesso al soggiorno.

Pertanto, si dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, presentando una specifica pratica edilizia in sanatoria il cui costo, comprensivo di onorari e sanzione è di circa Euro 1.500,00, tale costo verrà decurtato dalla stima dell'immobile.

## 11. VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ALLA NORMATIVA IN MATERIA.

Il sottoscritto conferma quanto già descritto negli appositi capitoli, non essendoci dichiarazioni di conformità non è possibile stabilire la rispondenza alla Normativa vigente.

## 12. VERIFICA DEI PROPRIETARI ED EVENTUALI OCCUPANTI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLE PROCEDURE.

STATO DI POSSESSO

### LOTTO 1

Alla data di trascrizione dei pignoramenti, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultavano di proprietà dei sig.ri:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 23 ottobre 2018, l'immobile risultava occupato dalla società [REDACTED], l'esecutato dichiarava l'esistenza di un contratto di affitto registrato, in realtà da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risulta alcun contratto d'affitto registrato.

### LOTTO 2

Alla data di trascrizione dei pignoramenti, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultavano di proprietà dei sig.ri:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 23 ottobre 2018, l'esecutato dichiarava che l'immobile veniva utilizzato dal sig. [REDACTED] (comproprietario ESECUTATO).

### LOTTO 3

Alla data di trascrizione dei pignoramenti, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultavano di proprietà dei sig.ri:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 23 ottobre 2018, l'esecutato dichiarava che l'immobile veniva utilizzato dal sig. [REDACTED] (comproprietario ESECUTATO).

LOTTI NON IN VENDITA

#### LOTTO 4

Alla data di trascrizione dei pignoramenti, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultavano di proprietà dei sig.ri:

[REDACTED]

Alla data del sopralluogo, effettuato il 23 ottobre 2018, l'immobile risultava occupato dal Comune di GATTICO in forza di contratto di affitto registrato in data 27 marzo 2018. (Allegato D) Si evidenzia che, il canone di locazione viene versato direttamente all'Agenzia delle Entrate.

#### LOTTO 5

Alla data di trascrizione del pignoramento (02/09/2019), l'immobile oggetto della procedura esecutiva risultava di proprietà dei sig.:

[REDACTED]

Alla data del sopralluogo, effettuato il 26 agosto 2020, gli immobili erano utilizzati del sig. [REDACTED] (proprietario esecutato).

#### LOTTI 6 e 7

Alla data di trascrizione del pignoramento (04/09/2019), gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultavano di proprietà dei sig.ri:

[REDACTED]

Alla data del sopralluogo, effettuato il 3 agosto 2021, gli immobili erano utilizzati del sig. [REDACTED] (proprietari esecutati). Si evidenzia che il negozio al piano terreno è utilizzato da un terzo soggetto senza contratto di affitto registrato.

#### LOTTI 8, 11 e 12

Alla data di trascrizione del pignoramento (04/09/2019), gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultavano di proprietà dei sig.ri:

[REDACTED]

Alla data del sopralluogo, effettuato il 3 agosto 2021, il terreno di cui al lotto 8, si evidenzia che è utilizzato dal conduttore del capannone di cui al lotto 4; per i terreni di cui ai lotti 11-12, si evidenzia che sono utilizzati da un

soggetto terzo senza autorizzazione.

## LOTTI 9 e 10

Alla data di trascrizione del pignoramento (04/09/2019), gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultavano di proprietà dei sig.ri:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 3 agosto 2021, il terreno di cui al lotto 9, si evidenzia che è utilizzato dal conduttore del capannone di cui al lotto 4; per il terreno di cui al lotto 10, si evidenzia che è utilizzato dall'esecutato.

13. VERIFICA EVENTUALE OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI DA PARTE DI UN CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DELLA PARTE ESEGUITATA

Alla data del sopralluogo, effettuato il 23 ottobre 2018, gli immobili di cui ai lotti 1-2-3-4 non erano occupati dal coniuge separato.

Alla data del sopralluogo, effettuato il 26 agosto 2020, gli immobili di cui al lotto 5erano utilizzati del sig. [REDACTED] (proprietario esecutato).

Alla data del sopralluogo, effettuato il 3 agosto 2021, gli immobili di cui ai lotti 6-7-8-9-10-11-12 erano utilizzati del sig. [REDACTED] (proprietari esecutati). Si evidenzia che il negozio al piano terreno era utilizzato da un terzo soggetto senza contratto di affitto registrato. Per quanto riguarda i terreni di cui ai lotti 8-9, si evidenzia che erano utilizzati dal conduttore del capannone di cui al lotto 4; per il terreno di cui al lotto 10, si evidenzia che è utilizzato dall'esecutato; per i terreni di cui ai lotti 11-12, si evidenzia che erano utilizzati da un soggetto terzo senza autorizzazione.

#### 14. ELENCO DI EVENTUALI VINCOLI SUI BENI OGGETTO DELLE PROCEDURE

VINCOLI SUL BENE RIGIORATO

VINCOLI SUL BENE FIGURATO  
*Vincoli artistici, storici, alberghieri*

Assumptions

### Vincoli artistici-sistemi-a

## Nessuno

### Vincoli di indivisibilità

*Nessuno*

#### Vincoli di natura condominiale:

### *Nessuno*

#### Oneri di natura condominiale

Nessuno

## 15. ELENCO DI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DELLE PROCEDURE

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

## **VINCI IL GIESTI**

### *Domande giudiziali*

### *Nessuna*

## Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

## Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna

Altri vincoli:

Nessuno

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA  
A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni ipotecarie:

Vedere punto 3

Pianoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Vedere punto 3

Difformità urbanistico-edilizie:

Vedere punto 10

Difformità catastali:

Vedere punto 8

#### ALTRÉ INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTÉ

Spese condominiali ordinarie (preventivo gestione 2020/2021 Lotto 5): € 1.000,00

Spese condominiali straordinarie deliberate Lotto 5: Quota per sostituzione caldaia € 1.875,00

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni Lotto 5 (periodo 2020): Nessuna

Cause in corso: Procedure ES. n. 168/2019 - n. 408/2017 - n. 92/2023

Trascrizioni nel ventennio precedente:

Denuncia di successione

## 16. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

### VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

Determinazione superficie commerciale.

Piano terra

Laboratorio:

superficie reale linda: mq. 279,00;

superficie commerciale: mq. 279,00 × 1,00 =

mq. 279,00

Superficie totale reale linda:

mq. 279,00

Superficie totale commerciale:

mq. 279,00

- Visto lo stato attuale del bene pianorato, in *stato di conservazione insufficiente*;
- vista la *zona* in cui ricade, periferica *a carattere residenziale/industriale*;

Nel bollettino "Agenzia del Territorio - OMI", semestre 1° - 2018, per il comune di Gattico, risulta che:

- ai laboratori, viene assegnato un valore compreso tra Euro 355,00/mq e Euro 450,00/mq e definito in Euro 378,75/mq, calcolato secondo disposizioni OMI come segue:  
Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K;

$$K=(K_1+3\times K_2)/4; K=(0,4+3\times 0,2)/4; K=1/4; K=0,25;$$

dove

K<sub>1</sub>=0,4 (superficie oltre i 150 mq);

K<sub>2</sub>=0,2 (piano terra)

$$\text{per cui: } 355 + (450 - 355) \times 0,25 = 355 + 95 \times 0,25 = 355 + 23,75 = \text{Euro 378,75/mq}$$

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

pag. 24

dove

K1=0,8 (superficie oltre i 45 mq e fino a 70 mq);  
K2=0,8 (piano ultimo);

per cui:  $1.200 + (1.700 - 1.200) \times 0,8 = 1.200 + 500 \times 0,8 = 1.200 + 400 = \text{Euro } 1.600,00/\text{mq}$

Visto lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile e vista l'analisi effettuata sui prezzi medi di vendita degli immobili simili presenti nella zona, il sottoscritto ritiene che il valore risultante dal bollettino dell'Agenzia del Territorio sia troppo discostante rispetto allo stato in cui si trova in bene oggetto della procedura ed al valore medio di vendita nella zona, pertanto il sottoscritto ritiene più congrua una valutazione pari a Euro 2.300,00/mq.

Per quanto riguarda l'appartamento, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare e considerando l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, il sottoscritto ritiene congrua una decurtazione del 20 %, ottenendo una valutazione pari ad Euro 1.840,00/mq.

### Valutazione immobile.

## Appartamento

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superficie commerciale e oltre, determinate:

Superficie totale commerciale: mq. 17,50 x Euro 1.840,00/mq = Euro 31.620,00

Valore totale a corso: Euro 134.300,00

Valore complessivo intero (o unicamente del valore del sedime occupato dal compendio immobiliare, nonché degli enti e spazi comuni): Euro 124.200,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/1 ( [REDACTED] ): Euro. 124.200,00  
Valore complessivo diritto e quota di 1/1: Euro 124 200,00

#### VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 6

#### Determinazione superficie commerciale

## Boton final

Negozi:

superficie reale lorda: mq. 232,00;

mg 232.00

Superficie totale reale lorda:

mg. 232.00

Superficie totale commerciale:

mg. 232.00

- Visto lo stato attuale del bene pignorato, in *stato di conservazione discreto*;
  - vista la *zona* in cui ricade, periferica a carattere residenziale/industriale.

Si evidenzia che nel bollettino "Agenzia del Territorio - OMI", semestre 2°- 2020 per la zona interessata non è presente la quotazione relativa ai negozi. Pertanto, sulla base del Borsino immobiliare, per il comune di Gattico, risulta che:

- ai negozi, viene assegnato un valore compreso tra Euro 750,00/mq e Euro 1.050,00/mq

Per quanto riguarda il negozio, Il sottoscritto ritiene congrua una valutazione pari a Euro 900,00/mq, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare e considerando l'incidenza negativa delle modalità di vendita e attivazione.

adeguata l'applicazione di una decurtazione del 20 %, ottenendo una valutazione pari ad Euro 720,00/mq.

## Valutazione immobile.

Negozi.

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superficie commerciale poc'anzi determinata:

Suprafață totală comercială: mq. 232,00 x Euro 720,00/mq = Euro 167.040,00

## Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese per la presentazione della pratica edilizia per regolarizzare le difformità onorari professionali e spese Euro 1.500,00
  - Spese per la presentazione della pratica catastale per regolarizzare le difformità onorari professionali e spese Euro 1.000,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto

Valore dell'immobile al netto delle accertazioni, nello stato di fatto  
in cui si trova: Euro 164.540,00

Valore totale a corso: Euro 165.000,00

Valore complessivo intero (omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compendio immobiliare, nonché degli enti e spazi comuni): Euro 165.000,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 ( [REDACTED] ): Euro 27.500,00  
Valore complessivo diritto e quota di 4/6 ( [REDACTED] ): Euro. 110.000,00  
Valore complessivo diritto e quota di 1/6 ( [REDACTED] ): Euro 27.500,00  
Valore complessivo diritto e quota di 6/6: Euro 165.000,00

## VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 7

#### Determinazione superficie commerciale.

*Piano interrato*

Cantina:  
superficie reale linda: mq. 56,00;  
superficie commerciale: mq. 56,00 × 0 =

## **Superficie C Piano primo**

Appartamento:  
superficie reale linda: mq. 132,00;  
superficie commerciale: mq. 132,00 x 1,00 =

Ripostiglio:

superficie reale linda: mq. 100,00;  
superficie commerciale: mq. 100,00 x 0,33 =  
Balconi:

Balconi:  
superficie

superficie reale lorda: mq. 61,00;  
superficie commerciale: mq. 61,00 x 0,50 =

Superficie totale reale linda: mq. 349,00  
Superficie totale commerciale: mq. 195,50

- Visto lo stato attuale del bene pignorato, in *stato di conservazione insufficiente*.

Procedimento Esecutivo Immobiliare 408/17 - 168/19 - 92/23

- vista la zona in cui ricade, periferica a carattere residenziale/industriale

Nel bollettino "Agenzia del Territorio - OMI", semestre 2°- 2020 e sulla base del Borsino immobiliare, per il comune di Gattico, risulta che:

- alle abitazioni di tipo economico, viene assegnato un valore compreso tra Euro 800,00/mq e Euro 1.200,00/mq e definito in Euro 1040,00/mq, calcolato secondo disposizioni OMI come segue:  
 Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) × K;

$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$ ;  $K = (0 + 3 \times 0,8) / 4$ ;  $K = 2,4 / 4$ ;  $K = 0,6$ ;  
dove

K1=0 (superficie oltre i 150 mq);  
K2=0,8 (piano ultimo);

per cui:  $800 + (1.200 - 800) \times 0,6 = 800 + 400 \times 0,6 = 800 + 240 = \text{Euro } 1040,00/\text{mcg}$

Per quanto riguarda l'appartamento, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare e considerando l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, il sottoscritto ritiene congrua una decurtazione del 30 %, ottenendo una valutazione pari ad Euro 728,00/mq.

## Valutazione immobile

### Validazione *Appartamento*

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale esclusa determinata

Superficie totale commerciale: mq. 195,50 x Euro 728,00/mq.— Euro 143.821,00

#### Adeguamenti e correzioni della stima

- Spese per la presentazione della pratica edilizia per regolarizzare le difformità onorari professionali e spese Euro 1.500,00
  - Spese per la presentazione della pratica catastale per regolarizzare le difformità onorari professionali e spese Euro 600,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova;

Euro 140.224,00

Valore totale a corso:

Page 148/200

Valore complessivo intero (omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compendio immobiliare, nonché degli enti o spazi comuni);

Valore complessivo diritto e giuris di 1/2 con il voto massimo.

valore complessivo diritto e quota di 1/6 (0,16666666666666666): Euro 23.383,33

valore complessivo diritto e quota di 4/6 ( ) Euro. 93.533,33

valore complessivo diritto e quota di 1/6 ( ) Euro 23.383,33

LOTTO 6

Valore complessivo intero (omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compendio immobiliare, nonché degli enti e spazi comuni):

Euro 165.000,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 ( [REDACTED]): Euro 27.500,00

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 ( [REDACTED]): Euro. 110.000,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 ( [REDACTED]): Euro 27.500,00

Valore complessivo diritto e quota di 6/6: Euro 165.000,00

LOTTO 7

Valore complessivo intero (omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compendio immobiliare, nonché degli enti e spazi comuni):

Euro 140.300,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 ( [REDACTED]): Euro 23.383,33

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 ( [REDACTED]): Euro. 93.533,33

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 ( [REDACTED]): Euro 23.383,33

Valore complessivo diritto e quota di 6/6: Euro 140.300,00

LOTTO 8

Valore totale a corpo:

Euro 89,10

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 ( [REDACTED]): Euro 14,85

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 ( [REDACTED]): Euro. 59,40

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 74,25

LOTTO 9

Valore totale a corpo:

Euro 105,30

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 ( [REDACTED]): Euro 17,55

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 ( [REDACTED]): Euro. 70,20

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 87,75

LOTTO 10

Valore totale a corpo:

Euro 225,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 ( [REDACTED]): Euro 37,50

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 ( [REDACTED]): Euro. 150,00

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 187,50

LOTTO 11

Valore totale a corpo:

Euro 315,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 ( [REDACTED]): Euro 52,50

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 ( [REDACTED]): Euro 210,00

Valore complessivo diritto e quota di 5/6: Euro 262,50

LOTTO  
NON IN VENDITA

Procedimento Esecutivo Immobiliare 408/17 - 168/19 - 92/23

LOTTO 12

Valore totale a corpo:

Euro 1.989,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (███████████):

Euro 331,50

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (███████████):

Euro. 1.326,00

Valore complessivo diritto e quota di 5/6:

Euro 1.657,50

Si evidenzia che, per i seguenti terreni non è possibile effettuare una valutazione in quanto sono censiti con la Qualità/Classe "FU D ACCERT", tali terreni sono in realtà i mappali su cui insistono i fabbricati già valutati e pertanto il loro valore è già compreso alla valutazione dei Lotti 1 e 6. Per correttezza dovrebbero essere oggetto di una variazione catastale ed essere censiti come Enti Urbani. Il costo per regolarizzare tale situazione, compreso l'onorario del tecnico è pari a Euro 1.000,00 a pratica, tale costo verrà decurtato dal valore dei lotti 1 e 6.

I terreni di cui sopra sono identificati al N.C.T. del Comune di Gattico, come segue:



Quanto sopra esposto il sottoscritto riferisce in evasione all'incarico affidatogli.

Novara, 27 febbraio 2025

Arch. Matteo Pippi

Allegati:

Non essendo variati gli allegati rispetto alla perizia originaria e alle successive integrazioni non vengono più depositati.

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN  
Perito: Arch. Matteo Pippi  
pag. 38