

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Forzata**

**RED SEA SPV**

contro



Procedimento esecutivo n° 69/2021

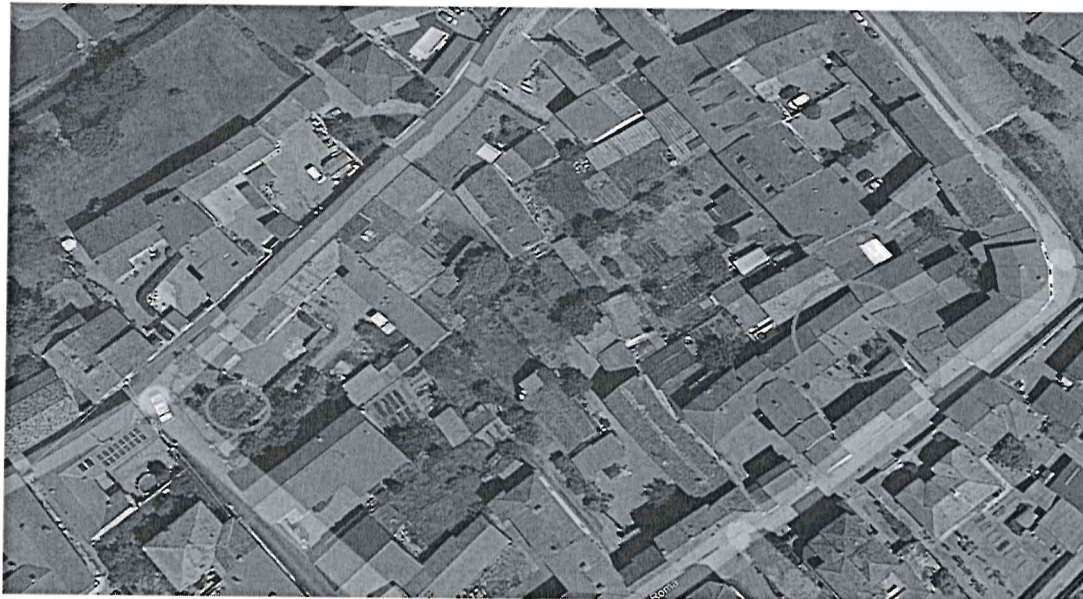
Giudice DOTT.SSA VERONICA ZANIN

**ELABORATO PERITALE**  
**DELL'UNITA' ABITATIVA**  
**SITA IN BRIONA (NO) VIA ROMA N. 17**

Tecnico incaricato: Geom. DAVIDE MORO  
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n°2214  
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Novara  
codice fiscale MRODVD66A19B183S – partita IVA 01535420036  
con studio in Briona (NO) – Via gen. P. Solaroli n. 20  
telefono e fax : 0321 / 82.61.93  
cellulare: 338 / 9119215  
e-mail: [geomoro@alice.it](mailto:geomoro@alice.it)  
p.e.c.: [davide.moro1@geopec.it](mailto:davide.moro1@geopec.it)



Stralcio vista satellitare



Il bene oggetto della valutazione di stima si trova in comune di Briona (NO) Via Roma n. 17. È composto da appartamento su due livelli, piano terra e primo, con cortile privato e locale sgombero al piano terreno. In corpo staccato terreno adibito ad orto. Il bene risulta essere in capo all'esecutato in proprietà per la quota di 1/1. L'immobile si trova nel centro storico della comune di Briona.

In adempimento dell'incarico conferito nell'udienza del 31/01/2022 e prestato giuramento in data 16/02/2022, l'esperto espone e risponde in ordine ai seguenti quesiti, mediante le seguenti prestazioni:

- 1) Visura presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Novara in data 16/02/2022 per la verifica della posizione catastale. In tale occasione è stato verificato quanto allegato alla certificazione notarile, nonché chiesto copia dell'estratto di mappa e della planimetria catastale;
- 2) accertamento di irreperibilità dell'indirizzo presso l'anagrafe del comune di Briona (NO) in data 22/02/2022;
- 3) sopralluogo in prossimità dell'immobile chiuso con evidenti segnali di abbandono in data 22/02/2022;
- 4) richiesta nomina dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Novara come custode giudiziario in data 23/02/2022;
- 5) richiesta via PEC all'Agenzia delle Entrate di Novara in data 23/02/2022 per controllo contratti di locazione;
- 6) comunicazione accesso forzoso per sopralluogo via PEC in data 25/03/2022 all'Avv. Giacometti Monica e all'Avv. Bissi Aldo;
- 7) accesso forzoso per primo sopralluogo in data 28/03/2022;
- 8) richiesta visione atti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Briona in data 28/03/2022 per accertamento e verifica della regolarità edilizia dell'unità immobiliare pignorata e per accertare la sua classificazione nel P.R.G. Vigente, eseguita il 29/04/2022;
- 9) Visura presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria RR.II) – Ufficio Provinciale di Novara in data 05/05/2022 per verificare i pignoramenti, i passaggi di proprietà, le iscrizioni e le annotazioni nel ventennio;

**1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;**



(cfr. – all. 2 estratto di mappa; all. 3 planimetria alloggio;)

**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;**

I beni oggetto della presente relazione sono in capo all'esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà.

**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.);**

#### DESCRIZIONE BENI LOTTO 1

Sulla base della documentazione esaminata, oltre che dalle evidenze di sopralluogo, il bene immobiliare in oggetto di stima è caratterizzato come segue.

Il sopralluogo è stato possibile effettuarlo in data 28/03/2022 alle ore 9.30, alla presenza del custode nominato per accesso forzoso per irreperibilità dell'esecutato.

In sede di sopralluogo è stato verificato che l'immobile risulta in stato di abbandono, parzialmente arredato (gli arredi non vengono valorizzati nella presente stima in quanto non sottoposti a pignoramento). Non è stato possibile ottenere le certificazioni degli impianti e il certificato energetico.

Il compendio immobiliare è composto da un alloggio distribuito su due piani, corpo di fabbrica distaccato come pertinenza e legato all'immobile principale da cortile interno ad uso esclusivo. Oggetto di stima è anche un lotto di terreno edificabile situato nel Comune di Briona a circa 150 mt dall'edificio principale.

Il fabbricato è di tipologia cortilizia tipica della zona. L'area su cui è stato edificato il fabbricato è completamente recintata. Il fabbricato ha accesso alla via pubblica attraverso servitù attiva di passaggio su altra proprietà.

La porzione di fabbricato principale nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione, si sviluppa in n. 2 piani fuori terra. All'interno della recinzione di proprietà in corpo staccato, fabbricato accessorio disposto su un piano.

Il cortile interno è parzialmente impermeabilizzato con pavimentazione in calcestruzzo e autobloccanti, il resto risulta permeabile con aiuole a verde.

L'ingresso all'unità abitativa avviene direttamente dal cortile. Esternamente l'immobile è intonacato e tinteggiato. Il parapetto del balcone è in ferro.

L'alloggio è disposto su due livelli collegati da scala esterna e da scala a chiocciola interna. La distribuzione al piano terreno si compone da: locale soggiorno, cucinino e tinello; al piano primo, due camere da letto, disimpegno, servizio igienico, balconata oltre ad altra camera da letto ricavata sull'androne carraio. La pavimentazione dell'alloggio in tutti i locali è di tipo monocottura di ceramica

I muri sono tinteggiati in discreto stato. Nel bagno e nel cucinino sono presenti rivestimenti in piastrelle, mentre nel soggiorno parte delle pareti presentano rivestimento in legno. Al piano terreno è presente il fenomeno di umidità di risalita. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo, con oscuramento parte in persiane ad ante e parte con tapparelle. I serramenti interni sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è sotto traccia ed è munito di salvavita all'ingresso. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria sono di tipo autonomo con generatore caldaia combinata a gas posta nel bagno al piano primo. I termosifoni sono di modello a piastra in alluminio. Davanzali e soglie sono in pietra naturale. In cucina il fornello è alimentato da gas metano. Il bagno è corredato dai sanitari (lavabo, wc, bidet e vasca) che si presentano in modesto stato di manutenzione.

Le altezze dei locali al piano terreno sono pari a 2,55 mt, al piano primo 2,34, pertanto inferiori al minimo abitabile di 2,70 mt.



Caratteristiche zona:	la proprietà è sita nella zona centrale dell'abitato di Briona, in area prettamente residenziale
Servizi della zona:	viabilità ordinaria comunale, inoltre, la zona è provvista di tutte le urbanizzazioni.
Collegamenti pubblici:	fermata bus cittadino: a 300 m. strada provinciale: a 200 m. autostrada: casello autostradale A/4 a 10km.

**7) accerti la conformità tra la descrizione attuale rilevata da lui direttamente del compendio (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:**  
**a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua 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;**

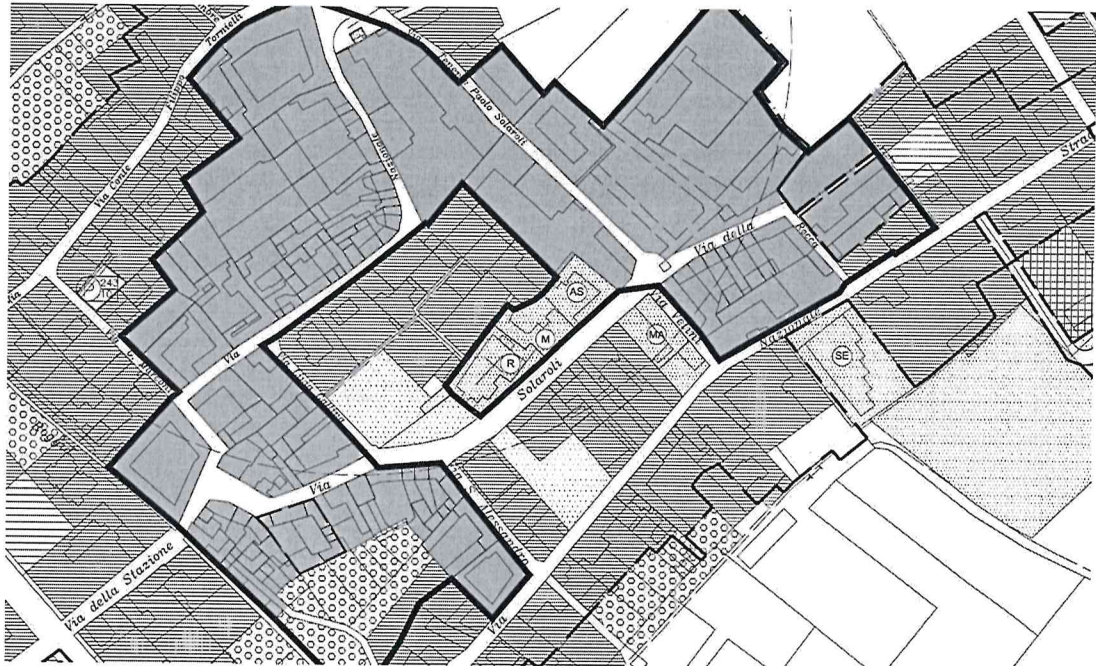
I beni oggetto di pignoramento corrispondono con quelli nella nota di trascrizione.

**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;**

I beni risultano facilmente individuabili nel loro complesso in quanto le planimetrie catastale riproducono completamente la situazione reale.

**9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;**

L'intera area su cui ricade l'immobile, rientra nella previsione del P.R.G. del comune di Briona nel centro storico come "Aree ed edifici a carattere ambientale – documentario – RA" e fanno riferimento all'art. 48 delle N.T.A..



Estratto di prg



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, sull'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);*

Non risultano trascritte domande giudiziali

- b) *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Non risultano trascritti atti e/o convenzioni urbanistiche;

- c) *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

non esistono convenzioni matrimoniali;

- d) *altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);*

per l'accesso alla via pubblica l'immobile gode di servitù di passaggio attiva sulla particella 95

- e) *difficoltà urbanistico-edilizie;*

la scala interna realizzata risulta diversa da quella presentata con dia prot. 2012 del 28/07/2008.

- f) *difficoltà catastali (salvo quelle già regolarizzate nel corso delle procedura esecutiva).*

Da regolarizzare in seguito alla presentazione della pratica in sanatoria.

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

- a) *iscrizioni ipotecarie;*

nn

- b) *pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

nn

- c) *Difficoltà urbanistico – edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 16 e con la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura)*

*N.B.: la procedura non provvede alle spese di regolarizzazione, ma la quantificazione delle stesse è necessaria per detrarre dal prezzo a base di vendita il relativo importo (dovendo essere sostenuto dall'aggiudicatario). La regolarizzazione è invece autorizzata dal GE in corso di procedura quando necessaria ai fini della corretta individuazione bene.*

nn

- d) *Difficoltà 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).*

nn



Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Briona, Consulente Immobiliare - Osservatorio Mercato Immobiliare – O.M.I. e borsino immobiliare.

**In base alle suddette considerazioni si determina il valore complessivo di diritto e quota del bene immobiliare oggetto di stima:  
valutazione del diritto di proprietà per la quota di 1/1 in € 62.500,00**

Per il calcolo del valore della piena proprietà si adotta una stima sintetica comparativa parametrica semplificata, il cui calcolo del valore è effettuato in base alle superfici equivalenti, che serve esclusivamente come elemento comparativo.

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore Equivalente	
Alloggio, cantina e autorimessa	mq. 140,75	580,00	€	81.635,00
Valore corpo della piena proprietà			€	81.635,00

Il suddetto valore tiene conto di un esisto favorevole di tutte le pratiche eventualmente in corso, in sospeso o comunque necessarie per garantire la piena commerciabilità nel mercato libero immobiliare, pertanto di seguito si determinano gli aggravi di costo e di ulteriori oneri connessi al bene in stima così come dalle evidenze visive emerse nel corso del sopralluogo e nelle verifiche condotte durante lo svolgimento delle indagini conoscitive:

Oneri per il permesso di costruire in sanatoria per la regolarizzazione della scala interna . Valore stimato	€	1.300,00
Spese tecniche per la regolarizzazione amministrativa delle difformità edilizie rilevate:		1.000,00
Opere edili stimate		0
Oneri totali	€	2.300,00

Costo accertamento edilizio/urbanistico

Costo accertamento di conformità catastale

Onorari e spese per Tipo mappale al Catasto Terreni:	€	0
Onorari e spese per denuncia di variazione catastale Catasto Urbano	€	450,00
Oneri totali	€	450,00

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali insolute	€	0
Cause in corso: nessuna		
Ulteriori avvertenze: nessuna		

Adeguamenti e correttivi della stima del Lotto 001

Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza garanzia di vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese insolute nel biennio e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€	16.327,00
---	---	-----------



Moro geom. Davide

Briona, Via Solaroli n. 20

tel. e fax 0321/826193

e-mail geomoro@alice.it

All'III. mo Signor G.E. del Tribunale di NOVARA

Dott.ssa Francesca Iauinta

-----ooo0ooo-----

Oggetto: Es. imm. n. 69/2021 unificata con 128/2023 RED SEA SPV SF...

Ill.mo Signor Giudice, in relazione alla Sua pregiata del 01/02/2024,

premessi che:

con relazione del 22/12/2022 il Professionista Delegato rilevava che la particella 94, graffata

alla particella 364 sub. 3 come unica unità immobiliare, non veniva indicata nella nota di

trascrizione del pignoramento;

con nota di trascrizione n. 13508/10176 del 08/08/2023, relativa al pignoramento 2078 del

20/07/2023, la particella 94 già graffata alla particella 364 sub. 3 veniva integrata nella nota di

trascrizione del pignoramento (documento già presente agli atti);

in data 30/08/2023 veniva richiesta l'iscrizione a ruolo della procedura 128/2023 integrativa

della particella 94;

in data 01/02/2024 il G.E. disponeva la riunione della procedura esecutiva immobiliare n.

128/2023 alla procedura esecutiva n. 69/2021;

tutto ciò premesso, si precisa che:

la planimetria catastale, di cui alle particelle Foglio 11 Particella 94 graffato a Foglio 11

Particella 364 Subalterno 3 individua interamente l'unità immobiliare.

la proprietà, nei suoi confini viene chiaramente accertata con i passaggi storici e identificata

nella attuale planimetria catastale Foglio 11 Particella 94 graffato a Foglio 11 Particella 364

Subalterno 3.

quanto attualmente confusa con la particella 94, mediante dimostrazione della stessa intestazione e consistenza.

Per quanto sopra specificato si conferma che la relazione di stima già depositata in riferimento alla procedura 69/2021 è comprensiva della particella 94, pertanto a seguito della riunione della procedura 128/2023 con la procedura 69/2021, il sottoscritto conferma il valore di stima pari a € 62.500,00.

Tanto si doveva in evasione del mandato affidato. A disposizione per ulteriori chiarimenti si porgono i più rispettosi ossequi.

Novara li, 08 febbraio 2024

L'esperto incaricato

Moro Davide

