



## TRIBUNALE DI NOVARA

### Procedimento Esecutivo Immobiliare

#### Esecuzione Forzata



contro



N. Gen. Rep. **68/2023**  
**Giudice Dott.ssa Francesca Iaquina**  
sostituita in data **13.05.2024** dalla **dott.ssa Veronica Zanin**

#### ELABORATO PERITALE

**Tecnico incaricato: Geom. ALBERTO TOSI**

*iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al N. 2000*

*iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al N. 347*

*C.F. TSOLRT61P02F952L - P. Iva 00618370035*

*con studio in Comignago (Novara) Via Principale n. 36*

*telefono: 0322504107*

*email: info@progettostudioassociati.it*





## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



*(vedi ulteriore doc. foto – Allegato A)*

### **PREMESSA**

Con Ordinanza del 21.11.2023, l'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott.ssa Francesca laquinta nominava il sottoscritto geom. Tosi Alberto, nato a Novara il 02.09.1961, con studio professionale in Comignago (NO) Via Principale n° 36 Tel. 0322-504107, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Novara al n° 2000 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Novara al n. 347 dal 10.12.1998, come esperto nella Esecuzione n° 68/2023 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED].

Il sottoscritto in data 29.11.2023 prestava il giuramento di rito, tramite invio di PEC, e gli veniva affidato l'incarico per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento nel presente procedimento con il questionario sotto riportato:

1. **Acquisisca il titolo di acquisto del debitore, verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei, avvalendosi se del caso della collaborazione del custode anche in ordine al punto 12 di cui infra e con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso i pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo**

La certificazione notarile risulta completa.





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;**

Dalle verifiche effettuate risultano ritualmente notificati dal creditore gli avvisi - ex art. 498, comma 2, e 600 c.p.c. ad altri creditori iscritti alla data della presente.

Non sono presenti ulteriori comproprietari del compendio pignorato.

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

- **Ipoteca volontaria con concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota dell'intero, in forza di atto a firma del notaio Claudio Limontini del 25.08.2009 al n. Rep. 12350/7901, trascritto a Novara il 14.09.2009 ai nn. R.g. 14290 R.p. 2673, per un'ipoteca di Euro 504.000,00 di cui capitale per Euro 280.000,00 per la durata di 20 anni a un tasso di interesse annuo del 3,243%, spese pari a € 89.600,00 e Interessi pari a € 134.400,00.**
- **Atto Giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobili con Atto Esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED], [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota dell'intero, eseguito dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara, in data 08.04.2023 n. rep. 922/2023, trascritto a Novara il 11.05.2023 ai nn. R.g. 7505 R.p. 5629.**

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;**

Sono state acquisite: la mappa catastale del Comune di Novara relativa al F. 77 mappale 196 (cfr. Allegato B), oltre alle relative visure NCT, NCEU precedente, superata dalla Denuncia di Variazione catastale approvata in data 24.04.2024 (cfr. Allegati C1 - C2 - C3), planimetria dell'immobile (cfr. Allegato D1) ed elaborato planimetrico del condominio (cfr. Allegato D2), che vengono allegati alla presente.





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;

La quota pignorata è intera.

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.);

Oggetto di pignoramento è un'unità commerciale con tre ingressi, nel complesso condominiale denominato Condominio "L'Orto", palazzina C, sito in comune di Novara in Via Geremia Bonomelli al n. 1c/d/e/f.

Il condominio, edificato nel 1967, è suddiviso in tre palazzine A, B e C. La palazzina A è costituita da 6 piani fuori terra, un attico e un seminterrato, la palazzina B è costituita da 7 piani fuori terra, un attico e un piano seminterrato, e la palazzina C è costituita da due piani fuori terra e uno seminterrato, oltre a cantinati, scale, servizi, disimpegni, posti auto esterni, aree verdi, per un totale di 50 appartamenti, 8 uffici, 6 magazzini, 4 negozi con retro rimesse e cantine, 61 posti auto interni ed esterni sul Viale Ferrucci angolo Via Bonomelli.

L'immobile oggetto della presente, situato nella palazzina C al piano terra, ha due ingressi diretti pedonali su via Bonomelli e uno dalla scala condominiale dell'atrio comune che serve la palazzina.

Dopo la palazzina C e B su Via Bonomelli si trova il cancello carraio che conduce al cortile interno asfaltato con parti a verde.

La struttura del tetto della palazzina C è in legno con manto di pannelli in lamiera grecata isolati, con gronda in cemento, canali e pluviali in metallo. Esternamente è intonacato e tinteggiato con inserti di colore che contornano parti dell'edificio.

I serramenti delle vetrine sono in alluminio con doppi vetri, come l'entrata al condominio.





Condominio "L'Orto" in Via Geremia Bonomelli, Foglio 77 mapp. 196, sub. 156, Negozio:

Il negozio, oggetto di esecuzione, è posto al piano terra e semi piano superiore nella palazzina C, nella parte centrale dell'edificio con affaccio sui lati nord e sud. L'accesso si ha sul lato sud di Via Bonomelli, dalla vetrina centrale al civico 1/e. Entrando si ha un ampio locale (superficie netta mq 22,00) da cui un'ampia apertura sulla parete ad est conduce ad un altro locale sempre vetrinato completo di porta di accesso (superficie netta mq 23,00), e ad ovest un altro locale-negoziolo (superficie netta mq 18,20). Dall'entrata una scala porta al semi piano superiore dove un corridoio, (superficie netta mq 9,70), conduce da ovest ad est ad un primo locale (superficie netta mq 10,00) contenente un lavabo, un secondo locale aperto sul corridoio (superficie netta mq 9,80), un terzo locale (superficie netta mq 7,70), per poi arrivare alla zona servizi con un disimpegno completo di lavabo e boiler per l'acqua calda sanitaria (superficie netta mq 2,40) adiacente un locale doccia (superficie netta mq 1,90) e un locale wc, con bidet e water. La zona servizi è totalmente piastrellata in gres monocottura e rivestita per un'altezza di circa m 1,80 (superficie netta mq 2,20). Alla fine del corridoio sul lato est si ha una porta REI che porta alla zona comune del vano scala, mentre a destra dello stesso corridoio, un piccolo atrio (superficie netta mq 2,90), mediante tre gradini, accede ad un quarto locale ricavato sopra l'ingresso condominiale, con affaccio sul piano terra, chiuso da una vetrata (superficie netta mq 16,50) ed all'interno un piccolo ripostiglio (superficie netta mq 1,60).

Il negozio è interamente pavimentato in piastrelle di ceramica monocottura al piano terra, mentre al primo piano la pavimentazione è in resina, tranne la zona servizi e il ripostiglio nel quarto locale in ceramica monocottura e il primo locale in laminato. I divisori interni sono realizzati per la stragrande maggioranza in cartongesso, con alcune porzioni, nelle parti alte, in vetro. Le porte interne sono in legno tamburato color marrone o grigio, di tipo a battente e a soffietto, alcune mancanti. La porta del vano scala al primo piano è scorrevole in vetro. L'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas metano, con termosifoni e radiatori in ghisa. L'impianto elettrico è sottotraccia. E' presente la predisposizione all'impianto di condizionamento con uno split di aria fresca nel corridoio al piano primo.

La superficie netta calpestabile del piano terra è di circa 63,20 mq, del semi piano superiore è di circa 46,60 mq, del quarto locale è di circa 18,10 mq, per un totale di 127,90 mq.





La superficie commerciale è di mq 156,00.

Parti comuni e quote millesimali

Il Regolamento di Condominio si trova allegato sotto la lettera "B" all'atto a rogito Notaio Claudio Bellezza di Novara in data 31 marzo 1998 repertorio n. 76906, registrato a Novara in data 16 aprile 1998 al n. 1631 ed ivi trascritto in data 1 aprile 1998 ai nn. 4140/3171.

Servitù di uso pubblico per passaggio della pista ciclabile su parte dell'area condominiale distinta nel N.C.T. al foglio 77 mappale 196, così come meglio identificata nell'elaborato planimetrico che si trova allegato sotto la lettera "M" alla scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Andrea Milano di Novara in data 22 novembre 2004 repertorio n. 14559, registrato a Novara in data 7 dicembre 2004 al n. 100675 serie II ed ivi trascritto in data 10 dicembre 2004 ai nn. 26181/14886.

All'unità immobiliare intera compete la quota di 129,45/1000 (centoventinove virgola quarantacinque millesimi) relativamente alla palazzina C, la quota di 129,45/3000 (centoventinove virgola quarantacinque tremillesimi) relativamente a tutte le palazzine, e la quota di 21,07/1000 (ventuno virgola zero sette millesimi) per le parti comuni.

Situazione catastale

Gli immobili oggetto della presente perizia sono censiti (cfr allegato C1 – C3):

Comune di Novara Via Geremia Bonomelli:

al Catasto Terreni:

*Foglio 77 mapp. 196, ente urbano di are 35.80, senza rendita*

- al Catasto Edilizio Urbano:

*Foglio 77 mapp. 196, sub. 156, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 127 mq, superficie totale 155 mq, rendita € 1.856,20 - Via Geremia Bonomelli n. 1C-1D Piano T*





Coerenze con la mappa del NCT:

Foglio 77 mapp. 196, (intero stabile palazzina C):

a nord cortile interno e al di là mapp. 296 - 564, a est Palazzina B, cortile e al di là mapp. 199, a sud Via Bonomelli, a ovest Palazzina A e al di là Via Ferrucci, tutti del Foglio 77.

Foglio 77 mapp. 196 sub. 156:

a nord cortile interno sub. 155, ad est zona comune con vano scala e ascensore e altra unità immobiliare, a sud Via Bonomelli e a ovest Palazzina A.

<b>Caratteristiche descrittive:</b> Via Geremia Bonomelli n. 1c/d/e/f	
<i>Strutture verticali:</i>	<i>materiale:</i> miste con muratura e c.a., <i>condizioni:</i> buone
<i>Scale:</i>	<i>scala negozio - tipologia:</i> a rampa unica, <i>materiale:</i> legno, <i>condizioni:</i> buone
<i>Balconi:</i>	<i>materiale:</i> ----- <i>condizioni:</i> ----
<i>Solai:</i>	<i>tipologia:</i> latero-cemento, <i>condizioni:</i> buone
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	<i>Parti comuni condominio C tipologia:</i> vetrate in alluminio, <i>materiale:</i> alluminio e vetro, <i>protezione:</i> --- <i>condizioni:</i> buone <i>Negoziato:</i> <i>tipologia:</i> vetrate, <i>materiale:</i> alluminio con doppi vetri, <i>protezione:</i> nessuna <i>condizioni:</i> buone.
<i>Infissi interni:</i>	<i>tipologia:</i> porte in legno tamburato cieche <i>condizioni:</i> buone
<i>Manto di copertura:</i>	<i>materiale:</i> pannelli in lamiera grecata
<i>Pareti esterne:</i>	<i>materiale:</i> muratura, <i>rivestimento:</i> intonaco di cemento tintecciato <i>condizioni:</i> discrete
<i>Pavimentazione Esterna:</i>	<i>materiale:</i> -----, <i>condizioni:</i> -----
<i>Pavimentazione Interna:</i>	<i>Negoziato, tipologia materiale:</i> ceramica monocottura, laminato e resina, <i>condizioni:</i> buone.
<i>Rivestimento bagno:</i>	<i>materiale:</i> ceramica monocottura <i>condizioni:</i> buone.
<i>Cancelli di ingresso pedonale- carraio:</i>	<i>Condominiale tipologia:</i> in ferro
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore:</i>	condominiale presente
<i>Citofonico:</i>	presente citofono, funzionante
<i>Condizionamento:</i>	predisposizione impianto + 1 split/unità
<i>Gas:</i>	<i>tipologia:</i> con tubazioni, <i>alimentazione:</i> metano
<i>Idrico:</i>	<i>tipologia:</i> sottotraccia, <i>alimentazione:</i> diretta da rete comunale,
<i>Termico:</i>	<i>tipologia:</i> centralizzato, <i>alimentazione:</i> gas, <i>terminali:</i> radiatori in ghisa





<i>Elettrico:</i>	<i>tipologia:</i> impianto presente, sottotraccia e a vista
<i>Fognatura</i>	Il fabbricato dispone di allaccio alla fognatura.
<i>Telefono</i>	-----

**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;*

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

**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;**

Nei sopralluoghi del 18.12.2023 e 14.02.2024 (vedi allegati E1 - E2), le difformità riscontrate tra lo stato reale dell'immobile e quanto presente nella planimetrie catastali richieste all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Novara ( di cui al Foglio 77 mapp. 196 sub. 130 - 131 - 132) sono state tutte aggiornate mediante Denuncia di Variazione catastale, approvata in data 24.04.2024, creando un unico nuovo subalterno costituito dal Foglio 77 mapp. 196 sub. 156, in forza di autorizzazione del giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Iaquina con Ordinanza in data 11.04.2024.

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione, come specificato nel P.R.G.C. 2003, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 70 in data 17.12.2004, integrata con







Delibera di Consiglio Comunale n. 51 in data 22.07.2005, con Progetto Definitivo in approvazione G.R. n. 51-8996 del 16.06.2008, con atti adottati con Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 16.07.2007, e seguenti Delibera del Consiglio Comunale n. 89 del 18.12.2008, Delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 16.03.2009, Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 11.05.2009, Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 14.03.2011, Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 28.03.2011, risulta avere la seguente destinazione d'uso:

Ambiti Di Riqualificazione Urbana Ed Ambientale:

- Tessuto Urbano esistente 3 art. 10.3/4/5, art. 11.12a, art. 16.1.a, art. 16.2.a/b/g, art. 16.3/4/5, art. 26.2.

Classe di Pericolosità geomorfologica I

**10. *indichi* la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione 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 articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ed illustri gli esiti di dette situazioni sulla stima del valore del bene (come da successivo punto 16); **dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica;****

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara e da quanto fornito dall'amministratore di condominio è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 90 del 24-01-1967 relativa la costruzione di 3 palazzine;
- Licenza Edilizia n. 1239 del 07-01-1969 quale Variante alla Licenza Edilizia n. 90 del 24-01-1967 per modifiche interne;
- Licenza Edilizia in Sanatoria n. 422 del 21-05-1973 quale Variante alla Licenza Edilizia n. 90 del 24-01-1967 per modifiche interne;
- Licenza Edilizia n. 423 del 21-05-1973 per modifiche interne;
- Abitabilità del 29-06-1979 relativa alle palazzine A e C
- Richiesta di PDC per Pratica di Sanatoria prot. 47478 del 18.07.2012 **(non rilasciata in quanto la pratica non è stata perfezionata)**





- Comunicazione per attività di inizio attività libera CIL per lavori di manutenzione straordinaria PRATICA SUAP N° : 02191970033-10092015-2119 *(non valida in quanto la precedente pratica PDC per Pratica di Sanatoria prot. 47478 del 18.07.2012 non è stata perfezionata)*

L'Attestato di Prestazione Energetica non è presente.

(cfr Allegati F1, F2, F3, F4, F5)

#### Difformità urbanistico-edilizie

Nei sopralluoghi del 18.12.2023 e 14.02.2024 (vedi allegati E1 - E2), confrontando quanto ricavato dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie regolari sopra riportate, le difformità tra lo stato reale dell'immobile e quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Novara risultano la formazione di diverse tramezze divisorie in cartongesso al piano terra e piano semi rialzato, con la creazione di una nuova scala e l'eliminazione della precedente, le modifiche di aperture interne e relativi tavolati per diversa distribuzione del servizio igienico. Inoltre è stata eliminata la porta di ingresso al civico 1/c, con sostituzione dell'intera vetrata (vedi allegato G).

Tali difformità essendo state realizzate senza il perfezionamento delle pratiche edilizie presentate in Comune a Novara, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, le difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia CILA, come da art. 6bis, comma 5 del D.P.R. 380/01, con il pagamento di una sanzione pari a Euro 1.000.

Si stima una spesa complessiva, tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.500,00.

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

Per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, gli impianti sono funzionanti e da quanto riportato dall'amministratore condominiale risultano a norma, come da dichiarazioni di conformità:

- Verifica formale favorevole da parte del Comando Vigili del fuoco di Novara con rinnovo periodico prot. 1654 del 09/02/2022.





Dichiarazioni recuperate presso il Comune di Novara:

- Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico del locale portineria n. 18, depositato presso il Comune di Novara al prot. 33185 del 04.05.2011.
- Dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico n. 06 depositato presso il Comune di Novara al prot. 8277 del 03.02.2010.

(cfr Allegati H1, H2)

- 12. accerti** – sentito anche il custode contestualmente nominato – lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173 bis co. 1 n. 3 disp. Att. c.p.c., indicando se l'immobile sia libero o occupato; qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dall'esecutato e con esso non convivente (pur se legato da parentela), al fine di valutarne l'opponibilità alla procedura **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, (contratto di locazione o comodato d'uso, usufrutto, diritto di abitazione del coniuge superstite, assegnazione al coniuge separato, affitto di fondi rustici ecc., registrati o meno), evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, indicando in ogni caso, le generalità dell'occupante; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, conv. in L. 19 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, la misura del canone pattuito; in caso di mancanza di contratto scritto ovvero di contratto privo di registrazione, richieda prova del pagamento dei canoni e documentazione idonea a dimostrare la data dell'immissione nel possesso (bollette delle utenze di acqua, luce, gas, ecc.); l'esperto dovrà altresì **avvisare** il conduttore che i canoni devono essere versati alla procedura e non direttamente alla parte eseguita;

L'unità immobiliare risulta essere vuota.

- 13. acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale laddove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge della parte eseguita;

Non ricorre alcuna assegnazione in quanto l'immobile non è ad uso abitativo ed è vuoto.

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





Da quanto riportato dagli strumenti urbanistici, non sussistono vincoli a carico dei suddetti immobili.

Resteranno a carico dell'acquirente la Servitù di uso pubblico per passaggio della pista ciclabile su parte dell'area condominiale distinta nel N.C.T. al foglio 77 mappale 196, così come meglio identificata nell'elaborato planimetrico che si trova allegato sotto la lettera "M" alla scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Andrea Milano di Novara in data 22 novembre 2004 repertorio n. 14559, registrato a Novara in data 7 dicembre 2004 al n. 100675 serie II ed ivi trascritto in data 10 dicembre 2004 ai nn. 26181/14886.

Non esistono diritti demaniali o usi civici.

**15. *indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, fornendo una quantificazione degli oneri di cancellazione; 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);*

Non risultano iscritte o trascritte domande giudiziarie che restano a carico dell'acquirente.

*b) Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Servitù di uso pubblico per passaggio della pista ciclabile su parte dell'area condominiale distinta nel N.C.T. al foglio 77 mappale 196, così come meglio identificata nell'elaborato planimetrico che si trova allegato sotto la lettera "M" alla scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Andrea Milano di Novara in data 22 novembre 2004 repertorio n. 14559, registrato a Novara in data 7 dicembre 2004 al n. 100675 serie II ed ivi trascritto in data 10 dicembre 2004 ai nn. 26181/14886.

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

Nessuna.





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

Servitù di uso pubblico per passaggio della pista ciclabile su parte dell'area condominiale distinta nel N.C.T. al foglio 77 mappale 196, così come meglio identificata nell'elaborato planimetrico che si trova allegato sotto la lettera "M" alla scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Andrea Milano di Novara in data 22 novembre 2004 repertorio n. 14559, registrato a Novara in data 7 dicembre 2004 al n. 100675 serie II ed ivi trascritto in data 10 dicembre 2004 ai nn. 26181/14886.

*e) Difformità urbanistico-edilizie;*

Nei sopralluoghi del 18.12.2023 e 14.02.2024 (vedi allegati E1 - E2), confrontando quanto ricavato dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie regolari sopra riportate, le difformità tra lo stato reale dell'immobile e quanto reperito presso l'ufficio tecnico del Comune di Novara risultano la formazione di diverse tramezze divisorie in cartongesso al piano terra e piano semi rialzato, con la creazione di una nuova scala e l'eliminazione della precedente, le modifiche di aperture interne e relativi tavolati per diversa distribuzione del servizio igienico. Inoltre è stata eliminata la porta di ingresso al civico 1/c, con sostituzione dell'intera vetrata (vedi allegato G).

Tali difformità essendo state realizzate senza il perfezionamento delle pratiche edilizie presentate in Comune a Novara, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, le difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia CILA, come da art. 6bis, comma 5 del D.P.R. 380/01, con il pagamento di una sanzione pari a Euro 1.000.

Si stima una spesa complessiva, tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.500,00.

*f) Difformità Catastali (salvo quelle già regolarizzate nel corso della procedura esecutiva);*

Nei sopralluoghi del 18.12.2023 e 14.02.2024 (vedi allegati E1 - E2), le difformità riscontrate tra lo stato reale dell'immobile e quanto presente nella planimetrie catastali richieste all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Novara ( di cui al Foglio 77 mapp. 196 sub. 130 - 131 - 132) sono state tutte aggiornate mediante Denuncia di Variazione catastale approvata in data 24.04.2024, creando un unico nuovo subalterno





costituito dal Foglio 77 mapp. 196 sub. 156, in forza di autorizzazione del giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Iaquina con Ordinanza in data 11.04.2024.

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

*a) Iscrizioni ipotecarie*

Ipoteca volontaria con concessione a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota dell'intero, in forza di atto a firma del notaio Claudio Limontini del 25.08.2009 al n. Rep. 12350/7901, trascritto a Novara il 14.09.2009 ai nn. R.g. 14290 R.p. 2673, per un'ipoteca di Euro 504.000,00 di cui capitale per Euro 280.000,00 per la durata di 20 anni a un tasso di interesse annuo del 3,243%, spese pari a € 89.600,00 e Interessi pari a € 134.400,00.

*b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Atto giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobili con Atto Esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota dell'intero, eseguito dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara, in data 08.04.2023 n. rep. 922/2023, trascritto a Novara il 11.05.2023 ai nn. R.g. 7505 R.p. 5629.

*Le spese per la cancellazione di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura ammontano a circa Euro 2.900,00.*

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

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

Nei sopralluoghi del 18.12.2023 e 14.02.2024 (vedi allegati E1 - E2), confrontando quanto ricavato dagli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie regolari sopra riportate, le difformità tra lo stato reale dell'immobile e quanto reperito presso l'ufficio





tecnico del Comune di Novara risultano la formazione di diverse tramezze divisorie in cartongesso al piano terra e piano semi rialzato, con la creazione di una nuova scala e l'eliminazione della precedente, le modifiche di aperture interne e relativi tavolati per diversa distribuzione del servizio igienico. Inoltre è stata eliminata la porta di ingresso al civico 1/c, con sostituzione dell'intera vetrata (vedi allegato G).

Tali difformità essendo state realizzate senza il perfezionamento delle pratiche edilizie presentate in Comune a Novara, sentito l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, le difformità dovranno essere sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia CILA, come da art. 6bis, comma 5 del D.P.R. 380/01, con il pagamento di una sanzione pari a Euro 1.000.

Si stima una spesa complessiva, tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 2.500,00.

*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);*

Nei sopralluoghi del 18.12.2023 e 14.02.2024 (vedi allegati E1 - E2), le difformità riscontrate tra lo stato reale dell'immobile e quanto presente nella planimetrie catastali richieste all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Novara ( di cui al Foglio 77 mapp. 196 sub. 130 - 131 - 132) sono state tutte aggiornate mediante Denuncia di Variazione catastale approvata in data 24.04.2024, creando un unico nuovo subalterno costituito dal Foglio 77 mapp. 196 sub. 156, in forza di autorizzazione del giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesca Iaquinta con Ordinanza in data 11.04.2024.

#### **Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

*1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)*

Per l'unità commerciale nel Condominio L'Orto, in Via Bonomelli n. 1 c-d-e-f, come da bilanci consuntivi avuti dall'amministratore condominiale, le spese condominiali preventivate per il periodo 01/09/2023 - 31/08/2024 ammontano a Euro 4.179,51.





2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute*

Da comunicazione dell'attuale amministratore condominiale non risultano deliberati lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria.

3) *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

Da comunicazione dell'attuale amministratore condominiale risulta che le spese condominiali arretrate, alla data del 31.08.2023, ammontano a Euro 30.009,23.

4) *eventuali cause in corso*

Non risultano cause in corso.

5) *indichi i proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i precedenti proprietari nel ventennio anteriore a tale data elencando ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, estremi dell'atto, senza la necessità di specificare gli estremi della registrazione dei relativi atti), nonché indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

I proprietari nel ventennio sono:

• Dal 25.08.2009 alla data odierna:

- [redacted] con atto di compravendita in data 25/08/2009 da [redacted], a rogito notaio Claudio Limontini di Novara, rep. N. 12349/7900, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il giorno 14/09/2009 ai numeri 14289/9426 (vedi allegato I);

• Dal 07.11.2006 al 25.08.2009:

- [redacted] con atto di compravendita in data 07/11/2006 da [redacted], con rogito notaio Claudio Bellezza di Novara, n. di repertorio 94579/34758, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il giorno 21/11/2006 ai numeri 26174/15834;

• Dal 28.12.1966 al 07.11.2006:

- [redacted] in forza di titolo anteriore al ventennio (atto in data 28/12/1966







in autentica al n. 52233 di repertorio notaio Nerio Visentini di Busto Arsizio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il giorno 09/01/1967 ai numeri 306/264 e riunione di usufrutto per morte dell'usufruttuaria [REDACTED]

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

Per la stima dei fabbricati si è ritenuto di procedere alla valutazione dei beni eseguiti a valore di mercato in base alla superficie commerciale. Il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Il criterio di stima in questione consiste, quindi, nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora quel bene venisse scambiato.

La valutazione in superficie è la stima che permette di valutare l'immobile per il suo valore di mercato, relativamente alla superficie lorda vendibile.

I parametri adottati per la valutazione dell'unità immobiliare sono stati i seguenti: ubicazione, superficie commerciale, consistenza volumetrica, vetustà, stato di conservazione, servizi e impianti, struttura, possibilità edificatoria in relazione allo strumento urbanistico.





Considerando la superficie commerciale del bene e tenendo conto dei parametri di riferimento adottati, che possono essere globalmente espressi con un coefficiente correttivo (CC) rispetto al valore di mercato (VM) e alla diversa destinazione delle varie parti dell'immobile, è possibile stimare il valore commerciale (VC) delle singole parti e il valore totale (VT) dei vari fabbricati come segue.

La stima viene effettuata prendendo come riferimento i dati recuperati da "Il borsino Immobiliare Novarese", oltre a indicazioni reperite presso le agenzie immobiliari della zona ed ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativi a:

*i valori indicati nel Borsino Immobiliare:*

Comune: Novara

zona: Zona semiperiferica / Parte Del Quartiere S. Agabio, Viale Curtatone e Località Pernate

*la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – OMI - primo semestre 2023:*

Comune: Trecate

fascia/zona: PERIFERICA / Parte Del Quartiere S. Agabio, Viale Curtatone e Località Pernate

Codice zona: D7

microzona catastale: n. 7.

*i valori indicati nel sito internet Requot.com:*

Comune: Novara

zona: V. Monte S. Gabriele , V. Ferrucci , V. Bonomelli , Ferr. To - Mi , Can. Quintino Sella , V. S. N. Costa , V. Curtatone , V. G. Cesare

Codice zona: C1

<b>Condominio "L'Orto" in Via Geremia Bonomelli, Foglio 77 mapp. 196 sub. 156</b>							
<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda (mq)</b>	<b>C.C.</b>	<b>Superficie equivalente (mq)</b>	<b>Quota di proprietà</b>	<b>V.M. Reale /potenziale</b>	<b>V.C. Valore Commerciale</b>	
Negozi <i>piano terra+ semi piano</i>	156	1	156	1	€ 850,00	€ 132.600,00	
						€ 132.600,00	
	-- Valore decurtato del 20% come da Ordinanza del G.E. del 23.02.2018:					-	<b>26.520,00</b>
	<b>VALORE FINALE</b>						<b>€ 106.080,00</b>
	Valore Arrotondato						<b>€ 106.000,00</b>





### Adeguamenti e correzioni della stima

In considerazione delle difformità catastali e urbanistico edilizie, evidenziate nei precedenti punti 8, 10 e 15 e), f) del quesito, dovendo adeguare la stima del valore di vendita dell'immobile pignorato, si riepilogano le spese stimate necessarie al decurtamento del valore stimato.

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna.**
- Spese per difformità edilizie : € 2.500,00

Totale spese da decurtare Euro 2.500,00

**Valore di Vendita arrotondato: € 103.000,00**

**17. fornisca, nel caso il pignoramento colpisca solo quota indivisa, la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, precisando se il bene risulti comodamente divisibile e, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.**

Il pignoramento colpisce la quota intera.

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

Da quanto risulta dalle verifiche ipotecarie, l'immobile oggetto della precedente procedura, con riferimento all'art. 1 commi 376 – 377- 378 – 379 della Legge di bilancio 178/2020, non risultano i presupposti di nullità, improcedibilità e sospensione delle procedure esecutive immobiliari e concorsuali in quanto l'immobile oggetto di esecuzione non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.





Allegati:

- Documentazione fotografica (all. A)
- Estratto di mappa N.C.T. (all. B)
- Visure catastali (all. C1 – C2)
- Ricevuta DV (all. C3)
- Scheda catastale (all. D1)
- Elaborato planimetrico (all. D2)
- Verbale di sopralluogo (all. E1, E2)
- Pratiche Comunali (all. F1, F2, F3, F4, F5)
- Difformità edilizie (all. G)
- Dichiarazione conformità (all. H1, H2)
- Atto di provenienza (all. I)

Comignago, 15.05.2024

