

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

promossa da

ORTLES 21 S.R.L.

creditori intervenuti

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

contro

Giuramento: 8 settembre 2023
Data Udienda: 30 maggio ore 10.00

Procedimento esecutivo n. 3/2023

Giudice Dott.sa Simona Delle Site

ELABORATO PERITALE

Tecnico Incaricato: Geom. Paolo Costigliola
iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 2433
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
codice fiscale CST PLA 75P05 B0190 – partita IVA 01805650031

con studio professionale in Borgomanero (NO) Viale Don G. Minzoni n. 41
telefono 0322 83 44 32 – fax 17 82 20 59 45
cellulare 340 08 18 864
email paolo.c@studiocostigliola.it – pec paolo.costigliola@geopec.it



SOMMARIO

| | |
|---|-----------|
| Incarico; | 3 |
| Verifica documentazione presente nel fascicolo; | 3 |
| Risposta ai quesiti posti dall'Il.mo Sig. G.E.; | 3 |
| Quesito 1) Verifica documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c.; | 3 |
| Quesito 2) Verifica presenza avvisi ex art. 498, co. 2 e 600 c.p.c.; | 4 |
| Quesito 3) Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; | 4 |
| Quesito 4) Acquisizione mappe censuarie e c.d.u.; | 6 |
| Quesito 5) Verifica quote indivise e individuazione comproprietari; | 6 |
| Quesito 6) Descrizione compendio immobiliare pignorato; | 6 |
| - Identificazione al catasto fabbricati; | 7 |
| - Identificazione al catasto terreni; | 8 |
| - Confini; | 8 |
| - Inquadramento territoriale dei beni; | 8 |
| - Caratteristiche interne ed esterne; | 9 |
| - Accessori e pertinenze; | 12 |
| - Riepilogo superfici calpestabili; | 12 |
| - Superficie commerciale; | 13 |
| Quesito 7) Conformità tra descrizione attuale e pignoramento; | 13 |
| Quesito 8) Aggiornamenti catastali; | 13 |
| Quesito 9) Destinazione urbanistica; | 14 |
| Quesito 10) Conformità edilizia; | 13 |
| Quesito 11) Conformità impianti; | 14 |
| Quesito 12) Stato di possesso; | 14 |
| Quesito 13) Provvedimento di assegnazione casa coniugale; | 15 |
| Quesito 14) Vincoli, diritti demaniali, usi civici; | 15 |
| Quesito 15) Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene; | 15 |
| - Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente; | 15 |
| - Vincoli ed oneri cancellati o regolarizzati dalla procedura; | 16 |
| - Altre informazioni per l'acquirente | 18 |
| - Attuali e precedenti proprietari; | 18 |
| Quesito 16) Determinazione valore; | 20 |
| - Condizioni immobile; | 20 |
| - Criterio di stima; | 20 |
| - Valutazione dei beni; | 21 |
| - Prezzo base d'asta; | 22 |
| Quesito 17) Quote indivise; | 22 |
| Giudizio di comoda divisibilità | 22 |
| Presenza di eventuali comproprietari; | 22 |
| Comunicazione valore inferiore ai 20'000,00 Euro; | 22 |
| Comunicazione al debitore data per sopraluogo; | 22 |
| Fonti di informazione; | 23 |
| Riserve, osservazioni e precisazioni finali; | 23 |
| Allegati; | 23 |



Incarico.

Con decreto di fissazione di udienza ex Art. n. 569 C.P.C. del 31.8.2023, notificato mezzo PEC in data 1.9.2023, l'Ill.mo Sig. Giudice per le Esecuzioni Dott.sa Simona DELLE SITE ha nominato come Esperto Estimatore il sottoscritto Geometra Paolo COSTIGLIOLA, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 2433 e all'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Novara, con studio professionale a Borgomanero (NO) in Viale Don G. Minzoni n. 41, Tel. 0322 83 44 32, Fax 17 82 20 59 45, email paolo.c@studiocostigliola.it, pec paolo.costigliola@geopec.it, nella procedura esecutiva rubricata al n. 3/2023 del R.G.Es., promossa da ORTLES 21 S.R.L. contro i Signori

; il giorno 8.9.2023 l'Esperto Geom. Paolo Costigliola accettava l'incarico e prestava telematicamente giuramento di rito, ai sensi dell'art. 193 del c.p.c. .

Verifica documentazione presente nel fascicolo.

Il sottoscritto dichiara che alla data del 28.4.2024 il fascicolo della procedura esecutiva n. 3/2023, sul Portale del Processo Civile Telematico (PCT), conteneva la seguente documentazione:

- Contratto di mutuo Rep. n. 6'948 Racc. n. 4'672;
- Atto di precetto del 5.9.2022;
- Atto di pignoramento immobiliare del 8.11.2022;
- Istanza di vendita del 16.1.2023;
- Nota di trascrizione pignoramento immobiliare R.G. 284 R.P. 207 del 10.1.2023;
- Certificazione notarile della Dott.sa Giovanna Craviolini in Novara del 19.1.2023;
- Avviso di espropriazione immobiliare ai creditori iscritti ai sensi dell'art. 498 c.p.c.;
- Disposizione del 28.3.2023 del Preg.mo G.E. di assegnazione termine al creditore procedente per ripristino continuità delle trascrizioni e deposito procura;
- Deposito in data 5.4.2023 da parte del creditore procedente di procura a favore di Cerved Credit Management S.p.A.;
- Ricorso per intervento da parte di Agenzia delle Entrate Riscossione del 19.4.2023;
- Deposito in data 26.4.2023 da parte del creditore procedente di nota di trascrizione accettazione tacità eredità;
- Notifica in data 18.9.2023 del decreto di fissazione dell'udienza ex art. 569 c.p.c. ad Agenzia delle Entrate Riscossione;
- Istanza del 5.12.2023 dell'Esperto per comunicazione presenza di un contratto di locazione, richiesta autorizzazione ausilio della Forza Pubblica per attività peritali di sopralluogo e richiesta proroga termini deposito elaborato peritale;
- Invito del Preg.mo G.E. del 7.12.2023 all'Esperto a rendere chiarimenti in ordine contratto di locazione;
- Istanza del 13.12.2023 dell'Esperto per chiarimenti in ordine al contratto di locazione, richiesta autorizzazione a richiedere copia cartacea del contratto di locazione e richiesta proroga deposito elaborato peritale;
- Verbale di udienza ex art. 569 c.p.c. del 14.12.2023;
- Disposizione del G.E. del 18.12.2023 di autorizzazione a richiedere alla parte esecutata copia del contratto di locazione e a fornire prova della richiesta di accesso all'immobile formulata alla parte esecutata;
- Istanza dell'Esperto in data 19.1.2024 per richiesta accesso forzoso;
- Disposizione del Preg.mo G.E. del 22.1.2024 per sostituzione custode, autorizzazione accesso forzoso;
- Relazione IVG del 26.2.2024;
- Ordine di liberazione del 26.2.2024;
- Istanza dell'Esperto in data 18.3.2024 di richiesta autorizzazione aggiornamento catastale;
- Disposizione del Preg.mo G.E. del 22.3.2024 di assegnazione termine al creditore

Giudice Dott.sa Simona Delle Site
Perito Geom. Paolo Costigliola



- precedente per manifestazione proprie determinazioni in ordine all'aggiornamento catastale;
- Disposizione del Preg.mo G.E. del 5.4.2024 di autorizzazione all'aggiornamento catastale;

La restante documentazione e le informazioni necessarie per lo svolgimento delle attività peritali sono state reperite dal sottoscritto presso il Comune di Bolzano Novarese, l'Agenzia delle Entrate settore Territorio di Novara, l'Agenzia delle Entrate settore Pubblicità Immobiliare di Novara, l'Agenzia delle Entrate Ufficio Registrazione Atti Privati di Borgomanero, competente territorialmente.

RISPOSTA AL QUESITO 1).

“verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2 c.p.c. segnalando immediatamente al giudice e al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;”

L'Esperto ha verificato la completezza e la correttezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del c.p.c., in quanto nel fascicolo è presente il certificato notarile attestante le risultanze dei Registri Immobiliari relativo al ventennio antecedente il 10.1.2023 a firma del Notaio Dott.sa Giovanna Craviolini di Novara, non riscontrando alcuna mancanza o inidoneità.

RISPOSTA AL QUESITO 2).

“verifichi se risultano ritualmente notificati dal creditore gli avvisi – ex art. 498, comma 2, e 600 c.p.c., diversamente senza dilazione al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;”

Il creditore precedente ha provveduto a notificare avviso ex art. 498, comma 2 all'Agenzia delle Entrate Riscossione, con sede legale a Roma, Codice fiscale n. 13756881002, mezzo PEC del 16.2.2023. Il creditore precedente non ha effettuato alcuna notifica di avviso art. 600 c.p.c. in quanto non sono presenti comproprietari non eseguiti.

RISPOSTA AL QUESITO 3).

“predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli”;

Sulla scorta dell'ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara in data 30.1.2023, in capo ai beni contenuti nel procedimento esecutivo risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni, precisando che si ometteranno quelle già cancellate:

Iscrizioni ipotecarie: Ipoteca volontaria di € 216'000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di 5 anni di originari € 120'000,00, a favore di CREDITO PIEMONTESE S.P.A., con sede a Torino (TO), codice fiscale n. 10509140157, domicilio ipotecario eletto a Torino (TO) in Corso Re Umberto n. 21/Bis, per la quota di 1/1 di diritto di proprietà contro _____, nato a _____ () il _____, codice fiscale n. _____, per la quota di 1/2 di diritto di proprietà in comunione legale dei beni, e _____, nata a _____ () il _____, codice fiscale n. _____, per la quota di 1/2 di diritto di proprietà in comunione legale dei beni, con rogito stipulato in data 30.7.2010 dal Notaio Dott. Ursula Spini di _____



Borgomanero (NO), Repertorio n. 6'948 Raccolta n. 4'672, iscritta con presentazione n. 28 presso l'Agenzia delle Entrate settore Pubblicità Immobiliare di Novara (NO) in data 6.8.2010 al n. 13'167 del Registro Generale e al n. 2'745 del Registro Particolare sui seguenti beni siti nel Comune di Bolzano Novarese (NO):

- sezione NCEU al foglio n. 3 particella n. 693 subalterno n. 4 graffata alla particella n. 1216, categoria A3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4,5, Via Merlino n. 7;
- sezione NCT al foglio n. 3 particella n. 1216, categoria Ente urbano, consistenza 1 are 85 centiare;
- sezione NCT al foglio n. 3 particella n. 696, categoria Corte, consistenza 04 centiare;
- sezione NCT al foglio n. 3 particella n. 697, categoria Terreno, consistenza 11 are;

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 22.8.2017 Repertorio n. 984/7'317, emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma (RM), codice fiscale n. 13756881002, per la quota di 1/2 di diritto di proprietà a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma (RM), codice fiscale n. 13756881002, domicilio ipotecario eletto a Novara (NO) in Piazza Gramsci n. 6, contro _____, nato a _____ () il _____, codice fiscale n. _____, per la quota di 1/2 di diritto di proprietà, iscritta con presentazione n. 5 presso l'Agenzia delle Entrate settore Pubblicità Immobiliare di Novara (NO) in data 24.8.2017 al n. 12'986 del Registro Generale e al n. 1'895 del Registro Particolare sul bene sito nel Comune di Bolzano Novarese (NO) censito alla sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n. 3 particella n. 693 subalterno n. 4 graffata alla particella n. 1216, categoria A3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4,5 e sul terreno sito nel Comune di Bolzano Novarese (NO) censito alla sezione Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 3 particella n. 697, natura Terreno consistenza 11 are;

Trascrizioni
pignoramenti:

Atto giudiziario derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del 22.12.2022 Repertorio n. 3'571, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara (NO), codice fiscale n. 80011590033 per la quota di 1/1 di diritto di proprietà a favore di ORTLES 21 S.R.L., con sede a Milano (MI), codice fiscale n. 12084290969, contro _____, nato a _____ () il _____, codice fiscale n. _____, per la quota di 1/1 di diritto di proprietà in comunione legale dei beni, e _____, nata a _____ () il _____, codice fiscale n. _____, per la quota di 1/1 di diritto di proprietà in comunione legale dei beni, trascritto con presentazione n. 7 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara (NO) in data 10.1.2023 al n. 284 del Registro Generale e al n. 207 del Registro



Particolare sui seguenti beni siti nel Comune di Bolzano Novarese (NO):

- sezione NCEU al foglio n. 3 particella n. 693 subalterno n. 4 graffata alla particella n. 1216, categoria A3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4,5, Via Merlino n. 7;
- sezione NCT al foglio n. 3 particella n. 1216, categoria Ente urbano, consistenza 1 are 85 centiare;
- sezione NCT al foglio n. 3 particella n. 696, categoria Corte, consistenza 04 centiare;
- sezione NCT al foglio n. 3 particella n. 697, categoria Terreno, consistenza 11 are;

Trascrizioni sequestri: NESSUNA

Trascrizioni domande giudiziali: NESSUNA

Trascrizioni sentenze fallimentari: NESSUNA

(cfr. allegato 7 – visure ipotecarie delle iscrizioni e trascrizioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara)

RISPOSTA AL QUESITO 4).

“acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni”

L'Esperto ha provveduto a richiedere presso l'Agenzia delle Entrate settore Territorio l'estratto di mappa catastale, le visure catastali storiche aggiornate e la planimetria catastale, atta a identificare il bene eseguito.

Considerato che il procedimento esecutivo ha colpito terreni, l'Esperto in data 27.10.2023 ha depositato sul portale SUE del Comune di Bolzano Novarese richiesta di certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. n. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. L'unione dei Comuni della Valle dell'Agogna in data 1.12.2023 al prot. n. 1'232 ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica.

RISPOSTA AL QUESITO 5).

“verifichi l'esistenza di quote indivise dei beni pignorati,, individuando i nominativi dei comproprietari dividendi ed indicando le relative quote di ciascuno;”

L'Esperto ha verificato alla data di trascrizione del pignoramento, mediante la consultazione della nota di trascrizione del medesimo, delle risultanze catastali e della nota di trascrizione dell'atto di trasferimento dei beni pignoranti, ed ha accertato l'esistenza di quote indivise sul compendio immobiliare pignorato, risultando per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni in capo al

, nato a () il . . , codice fiscale n.
e per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni in capo alla Sig.ra , nata a () il . .1 , codice fiscale n. , ivi residenti a () in Via n. .

(cfr. allegato 11 – certificato estratto di matrimonio)



RISPOSTA AL QUESITO 6).

“descrive l’immobile pignorato al fine di indicare le reali, concrete ed attuali condizioni e qualità, 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;”

L'Esperto in data 21.2.2024, alla continua presenza dell'Esecutato e di personale dell'Istituto Vendite Giudiziarie, ha effettuato accesso al compendio immobiliare pignorato, effettuando i rilievi planimetrici necessari, il rilievo fotografico interno ed esterno dei locali, degli accessori e delle pertinenze facenti parte del compendio immobiliare pignorato, redigendo apposito verbale delle attività peritali e di sopralluogo composto da n. 5 pagine, oltre scheda di accesso.



Particolare fronte sud – corte



Particolare fronte est –
terreno pertinenziale

(cfr. allegato 1 – verbale attività peritali e di sopralluogo)

(cfr. allegato 3 – rilievo fotografico)

La proprietà pignorata è ubicata nel Comune di BOLZANO NOVARESE (NO) in VIA MERLINO n. 15 (già 7), composta da porzione di fabbricato terra cielo da ristrutturare con terreno pertinenziale, avente accesso carraio e pedonale dal civico n. 15 (già 7) della Via Merlino, tramite corte (mappale n. 694) di altra proprietà, gravata da servitù di passaggio a favore del fabbricato esecutato. Il fabbricato risale alla fine del XIX secolo, nell'arco degli anni ha avuto alcuni interventi di manutenzione e da ultimo negli anni 2010 è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione non ultimato, pertanto attualmente si presenta allo stato rustico e non abitabile. Lo stesso è costituito da un piano interrato ad uso cantina e locale sgombero (taverna) e tre piani fuori terra, di cui piano terreno e piano primo adibiti ad abitazione e piano secondo a soffitta. Il fabbricato ha accesso al piano terreno dalla corte esclusiva e dal vano scala comune ed è composto in detto livello da soggiorno (mq. 21,07), cucina abitabile (mq. 23,85), balcone di pertinenza della cucina (mq. 3,47), al piano primo camera da letto matrimoniale (mq. 21,07), camera da letto singola (mq. 13,10), disimpegno (mq. 3,88), bagno (mq. 6,45), balcone di pertinenza della camera da letto singola (mq. 3,47), al piano secondo soffitta in un unico vano (mq. 21,66), balcone (mq. 5,28), detti piani sono collegati tra loro da vano scala comune con altra proprietà. Completa il fabbricato il piano interrato avente accesso dal terreno pertinenziale di proprietà esclusiva composto da cantina (mq. 13,88) e locale sgombero da adibire a taverna (mq. 18,58). L'abitazione possiede corte e giardino di pertinenza esclusiva avente una superficie di mq. 1'289,00.



(cfr. allegato 2 – rilievo planimetrico)

Identificazione al catasto fabbricati: il bene pignorato è intestato alla ditta catastale , nato a () il . . . , codice fiscale n. ; per la quota di 1/2 di diritto di proprietà in comunione legale dei beni, e , nata a () il . . . , codice fiscale n. , per la quota di 1/2 di diritto di proprietà in comunione legale dei beni, ed è censito all'Agenzia delle Entrate settore Territorio della Provincia di Novara sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n. 3 del Comune di Bolzano Novarese particella n. 603 subalterno n. 4 graffato a mappale n. 1216, categoria A/3 classe 2ª, Via Merlino n. 7, piano S1-T-1-2, consistenza 6,0 vani, superficie catastale totale 165 mq., superficie catastale al netto di aree scoperte mq. 148, rendita catastale € 371,85;

(cfr. allegato 4 – visure storiche catasto fabbricati e planimetrie catastali)

Si evidenzia che durante le attività peritali di sopralluogo è stato accertato che la planimetria catastale in atti riportava alcune incongruenze rispetto lo stato dei luoghi. A fronte di dette difformità l'Esperto, a seguito dell'autorizzazione da parte del Preg.mo G.E. in data 5.4.2024, ha provveduto a presentare variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni in data 16.4.2024, approvata al prot. n. NO0024948 in atti dal 16/04/2024, pratica n. 24948.1/2024 e successiva variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni in data 28.4.2024, approvata al prot. n. NO0027094 in atti dal 29/04/2024, pratica n. 27094.1/2024.

Identificazione al catasto terreni: l'area su cui insiste la porzione di fabbricato pignorata è censita alla sezione Nuovo Catasto Terreni nel Comune di Bolzano Novarese al foglio n. 3 particella n. 693, qualità ente urbano, superficie ha 00 are 01 ca 35, senza reddito e privo di ditta catastale. Il terreno pertinenziale esclusivo è censito al foglio n. 3 come segue:

- particella n. 696, qualità corte, superficie 4 mq., senza reddito e privo di intestazione della ditta catastale;
- particella n. 697, qualità prato arborato classe 1ª, superficie 1'100 mq., reddito dominicale 5,97, reddito agrario 5,97, intestazione ditta catastale , nato a () il . . . , codice fiscale n. , per la quota di 1/2 di diritto di proprietà in comunione legale dei beni, e , nata a () il . . . , codice fiscale n. , per la quota di 1/2 di diritto di proprietà in comunione legale dei beni;
- particella n. 1216, qualità ente urbano, superficie 185 mq., senza reddito e privo di intestazione della ditta catastale;

(cfr. allegato 5 – visura storica catasto terreni ed estratto mappa catastale)

Coerenze: la proprietà esecutata, in unico corpo confina rispetto la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario, con mappale n. 1264, mappale n. 1228, mappale n. 904, mappale 92, mappale 578, mappale 694, altra unità immobiliare del mappale n. 693, mappale n. 50, salvo altri.



Inquadramento territoriale del bene: La porzione di fabbricato esecutata è ubicata in una zona di prima periferia rispetto al centro del Comune di Bolzano Novarese, la quale



possiede una destinazione urbanistica prettamente residenziale, con presenza di attività ricettivo turistiche ed artigianali. Il tessuto urbano è composto da fabbricati mono e plurifamiliari, risalenti agli inizi del XX secolo ristrutturati e villette unifamiliari di più recente realizzazione. In prossimità dell'intersezione tra la Via Merlino e la Via per Gozzano è presente un parcheggio pubblico libero oltre ad un parco giochi pubblico. Detta zona non è soggetta ad alcuna limitazione al traffico mentre non è servita da mezzi di trasporto pubblico.

Il Comune di Bolzano Novarese possiede circa 1'200 abitanti, una quota media sul livello del mare di 400 ml., è in zona climatica "E" ed in zona sismica "4", possiede un'estensione territoriale di 3,30 km², una densità di 345,61 ab./km².

Il centro del Comune di Bolzano Novarese posto a circa 350 m. dal bene pignorato, è servito da municipio, posta, ambulatorio medico, luogo di culto, farmacia, negozi al dettaglio, attività ricettivo turistiche, scuola materna dell'infanzia, scuola primaria, mentre la scuola secondaria di primo grado è nel Comune di Gozzano, ove è presente anche un liceo linguistico e delle scienze umane, mentre le altre scuole secondarie di secondo grado con diversi indirizzi sono presenti nei Comuni di Borgomanero, Arona, Romagnano Sesia e nella Città di Novara, ove è presente il polo universitario "Università degli Studi del Piemonte Orientale Amedeo Avogadro", nel quale è possibile seguire corsi di laurea triennale, corsi di laurea magistrale e master con diversi indirizzi.

Il territorio del Comune di Bolzano Novarese possiede diversi siti di interesse storico culturale, itinerari paesaggistici, una biblioteca, la Pro Loco, alcune associazioni di volontariato e solidarietà, associazioni culturali, associazioni sportive. I centri commerciali più prossimi sono ubicati nel Comune di Gozzano e nel Comune di Borgomanero.

Il Comune di Bolzano Novarese è servito da servizio di trasporto pubblico mediante pullman Comazzi della linea Arona - Borgomanero - Omegna, stazione ferroviaria sulla linea Novara-Borgomanero-Domodossola, la quale dista circa 700 m. dalla zona in cui è ubicata la porzione di fabbricato esecutato. Dalla zona in cui è ubicato il bene è possibile raggiungere la città di Novara tramite la Strada Regionale n. 229 del Lago d'Orta (42 Km.), il casello autostradale Meina dell'Autostrada A26 Genova Voltri Gravellona Toce (8,0 km.) ed il casello autostradale Borgomanero dell'Autostrada



A26 Genova Voltri Gravellona Toce (18,0 km.), di collegamento con Milano, Torino, la Liguria, la Val d'Aosta, la Svizzera, la Francia, mentre l'aeroporto di Malpensa è ubicato a 42,00 km. .

Caratteristiche interne ed esterne del compendio immobiliare pignorato.

Caratteristiche strutturali:

Struttura portante verticale: la porzione il fabbricato eseguita possiede cordoli di fondazione continua, murature portanti perimetrali dei piani fuori terra in pietrame listata con mattoni pieni. *Condizioni: le strutture si presentano in discreto stato di conservazione non presentando rilevanti fessurazioni;*

Solai e sbalzi: il solaio tra piano interrato e piano terreno ed il solaio tra piano terreno e piano primo sono stati rifatti all'interno dell'intervento di ristrutturazione degli anni 2009 - 2010. Dette solette sono di tipo latero cemento. Il solaio tra piano primo e piano secondo non è stato rifatto, nel locale verso sud è originario dell'epoca della costruzione in legno, mentre nel bagno, disimpegno e camera da letto verso nord è in latero cemento. I balconi della porzione di fabbricato sono in soletta piena di calcestruzzo. *Condizioni: non si rilevano criticità nei solai a parte infiltrazioni di acqua nel solaio tra piano primo e secondo provenienti dalla copertura, si rilevano anche notevoli infiltrazioni di acqua nei balconi;*

Copertura: la copertura della porzione di fabbricato pignorata di tipo a capanna a due falde spioventi, non coibentata e non ventilata, possiede orditura primaria e secondaria lignea in abete quattro fili. *Condizioni: non è stato possibile accedere al vano sottotetto, comunque, dall'esterno è stato riscontrato che la copertura non versa in buono stato di conservazione e manutenzione, necessitando un intervento di manutenzione, considerato che la gronda verso est è scoperchiata;*

Rampe scale: la scala comune con altra proprietà, originaria dell'epoca della costruzione, di collegamento tra i vari livelli fuori terra dell'edificio è di tipo a doppia rampa con pianerottoli intermedi ed è costituita da gradini in sasso incastrati nelle murature portanti laterali e nell'anima centrale. Il rivestimento delle pedate e delle alzate delle rampe di collegamento dei piani fuori terra sono in pietra naturale "travertino lucido". I pianerottoli possiedono pavimentazione in pietra naturale come i gradini. I muri del vano scala sono intonacati al civile e tinteggiati. *Condizioni: la scala non presenta criticità e lesioni;*

Componenti edilizie e costruttive esterne:

Tamponature esterne: le murature portanti di tamponamento risalenti all'epoca della costruzione sono in pietra listata a mattone pieno. Le facciate presentano davanzali in pietra naturale "serizzo antigorio piano sega". *Condizioni: durante le attività peritali sono state riscontrate tracce di umidità di risalita al piano terreno e al piano interrato, oltre a tracce di infiltrazione di acqua dalla copertura sulla facciata est;*

Manto di copertura e lattonerie: il manto di copertura è in tegole di laterizio tipo marsigliese; la lattoneria comprende canali di gronda in lamiera zincata e tubi



pluviali in PVC bianco. *Condizioni:* non è stato possibile accedere al vano sottotetto, comunque dal vano scala è stato accertato che il manto di copertura ha uno stato di conservazione scadente presentando notevoli efflorescenze, pertanto occorre un intervento di sostituzione. La lattoneria presenta notevoli tracce di ossidazione e sul fronte est in parte è mancante;

Infissi esterni: la porzione di fabbricato eseguita non possiede serramenti al piano interrato. Al piano terreno verso sud nel soggiorno non sono presenti i serramenti esterni, mentre nel locale cucina come anche al piano primo sono originari dell'epoca della costruzione in legno con vetro camera, inserito nel corso degli anni, e persiane ad alette in legno originarie dell'epoca della costruzione. Il locale al piano secondo possiede serramenti in legno con vetro semplice, privi di persiana, originari dell'epoca della costruzione. *Condizioni:* *i serramenti presenti versano in pessimo stato di manutenzione e conservazione;*

Parapetti e inferiate: i parapetti dei balconi son in acciaio smaltato a disegno semplice con aste verticali. *Condizioni:* *nessità un intervento di riverniciatura dei parapetti;*

Pavimentazioni esterne: i balconi, tranne quello del piano primo, non possiedono pavimentazione ed il piano di calpestio è in cemento. Il balcone al piano primo possiede cordonatura in pietra naturale "serizzo antigorio" finitura lucida e pavimentazione in piastrelle di clinker formato rettangolare 15x7,5 cm. di colore marrone, realizzato a metà degli anni 1980. *Condizioni:* *i balconi in calcestruzzo presentano notevoli distacchi e fessurazioni con notevoli tracce di infiltrazioni nel sotto balcone. Il Balcone al piano primo presenta la cordonatura perimetrale in pietra distaccata e tracce di infiltrazioni di acqua nel sotto balcone;*

Area cortilizia: la porzione di area cortilizia in prossimità al fabbricato verso sud è pianeggiante con fondo in terra battuta, mentre la restante parte dell'area pertinenziale è costituita da terreno incolto a quota sottostante a livello del piano interrato, il quale è scosceso da nord verso sud. L'area pertinenziale è totalmente delimitata da recinzione in cordolo di cls e soprastante rete metallica elettrosaldata plastificata. ***Si evidenzia che i mappali n. 1216 e 697 sono gravati da servitù di passaggio pedonale e carroia a favore del mappale n. 92, lungo il confine con il mappale n. 578.*** *Condizioni:* *l'area cortilizia si presenta in pessimo stato di manutenzione;*

Componenti edilizie e costruttive interne:

Finiture pareti e soffitti: i locali costituenti al piano interrato e al piano terreno possiedono pareti e soffitti non intonacati. Al piano primo le camere da letto ed il disimpegno possiedono pareti intonacate al civile realizzati a metà degli anni 1980, il bagno risulta avere pareti stonacate. Il soffitto della camera da letto verso sud è in legno, mentre i soffitti dei locali verso nord sono intonacati al civile. Il vano soffitta al piano secondo possiede pareti intonacate all'epoca della costruzione, mentre il soffitto è in legno. In alcuni locali sono presenti contro davanzali delle finestre esterne in pietra naturale. *Condizioni:* *durante le attività peritali di sopralluogo sono state riscontrate tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura. Durante il sopralluogo non sono*



state accertate apprezzabili fessurazioni;

Pavimentazioni interne: i locali al piano interrato possiedono battuto di cemento su vespaio aerato tipo igloo, mentre i locali al piano terreno sono al rustico privo di pavimentazione e sottofondo. I locali al piano primo, tranne il bagno che è privo di pavimentazione, hanno pavimenti, realizzati a metà degli anni 1980, con piastrelle di monocottura formato rettangolare 30x25 di colore marrone. Il locale soffitta al piano secondo possiede un foglio di linoleum fissata sul tavolato del solaio in legno.

Condizioni: ove sono presenti pavimenti ceramici non sono state rilevate fessurazioni apprezzabili e danneggiamenti rilevanti;

Porte interne: i locali sono sprovvisti di porte interne, sono presenti solamente i falsi telai;

Rivestimento cucina le pareti della cucina non hanno alcun rivestimento in quanto sono al rustico;

Rivestimento bagno: le pareti del bagno non hanno alcun rivestimento in quanto sono al rustico;

Sanitari bagno: non presenti;

Impianti:

Antenna: non presente;

Antifurto: non presente;

Ascensore: fabbricato non dotato di ascensore;

Citofonico: non presente;

Condizionamento: non presente;

Gas: non presente;

Elettrico: i locali al piano terreno non possiedono impianto, al piano terreno sono presenti scatolette portafrutti, mentre al piano primo è presente un impianto elettrico ad incasso con componentistica Biticino e placchette di finitura in metallo color argento della serie Magic, realizzato a metà degli anni 1980. Il locale soffitta al piano secondo possiede impianto parzialmente incassato e parzialmente con cavi inchiodati con componentistica Biticino serie Domino. *Condizioni:* Impianto non a norma e non completo;

Idrico: non presente;

Fognario: presenza di colonna di scarico nella muratura perimetrale di scarico del bagno al piano primo con allaccio alla pubblica fognatura sottotraccia alla Via Merlino, mediante servitù su altra proprietà. *Condizioni:* da verificare;

Riscaldamento: nei locali al piano primo sono presenti alcuni termosifoni in ghisa, non è presente alcuna caldaia. *Condizioni:* impianto da verificare;

Accessori e pertinenze: nessuna.



Riepilogo superfici calpestabili.

ABITAZIONE

| Piano | Destinazione d'uso locale | Superficie calpestabile (metri quadrati) | |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------|
| Piano interrato | cantina; | mq. | 13,88 |
| | locale sgombero (taverna); | mq. | 18,58 |
| Piano terreno | soggiorno; | mq. | 21,07 |
| | cucina; | mq. | 23,85 |
| | balcone; | mq. | 3,47 |
| Piano primo | camera da letto; | mq. | 21,07 |
| | camera da letto; | mq. | 13,10 |
| | balcone; | mq. | 3,47 |
| Piano secondo | soffitta; | mq. | 21,66 |
| | balcone; | mq. | 5,28 |
| Totale Superficie calpestabile | | mq. | 145,43 |

Superficie commerciale.

Di seguito l'Esperto effettuata il calcolo delle superfici commerciali del compendio immobiliare eseguito, in base a quanto rilevato durante le attività peritali di sopraluogo.

| Destinazione | Parametro | Sup. reale lorda | Coeff. | Superficie commerciale |
|---|------------|------------------|--------|------------------------|
| locali accessori piano interrato; | sup. lorda | mq. 48,84 | 0,40 | mq. 19,54 |
| locali abitazione piano terreno; | sup. lorda | mq. 60,18 | 1,00 | mq. 60,18 |
| balcone piano terreno; | sup. lorda | mq. 3,47 | 0,50 | mq. 1,74 |
| locali abitazione piano primo; | sup. lorda | mq. 60,37 | 1,00 | mq. 60,37 |
| balcone piano primo; | sup. lorda | mq. 3,47 | 0,50 | mq. 1,74 |
| locale soffitta piano secondo; | sup. lorda | mq. 29,93 | 0,60 | mq. 17,96 |
| balcone piano secondo; | sup. lorda | mq. 5,28 | 0,50 | mq. 2,64 |
| corte e terreno (P.R.G.C. Aree residenziali esistenti); | sup. lorda | mq. 1'289,00 | 0,05 | mq. 64,45 |
| Totale Superficie commerciale abitazione | | | | mq. 228,62 |

RISPOSTA AL QUESITO 7).

"accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene quale rilevata direttamente e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: , la storia catastale del compendio pignorato;"

L'Esperto ha accertato che i dati contenuti nell'atto di pignoramento sono corretti con quanto rilevato direttamente durante le attività peritali di sopraluogo, tranne il numero civico. Il pignoramento riporta il civico n. 7 , corrispondente alla situazione catastale, mentre in loco è presente il numero 15. L'atto di mutuo stipulato nell'anno 2010 riporta civico 15 (già 7). Pertanto, i dati contenuti nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Inoltre, l'Esperto segnala che nel pignoramento è stata inserita la quota 1/1 di proprietà in regime di comunione dei beni in capo al Sig. _____, anziché la quota corretta di 1/2 e la quota 1/1 di proprietà in regime di comunione dei beni in capo alla Sig.ra _____, anziché la quota corretta di 1/2.



RISPOSTA AL QUESITO 8).

“proceda, 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;”

L'Esperto durante le attività peritali di sopraluogo svolte in data 21.2.2024 ha rilevato diverse difformità nella planimetria catastale in atti rispetto i luoghi. A fronte di detta incongruità l'Esperto, a seguito dell'autorizzazione da parte del Preg.mo G.E. del 5.4.2024, ha provveduto a presentare variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni in data 16.4.2024, approvata al prot. n. NO0024948 in atti dal 16/04/2024, pratica n. 24948.1/2024 e successiva variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni in data 28.4.2024, approvata al prot. n. NO0027094 in atti dal 29/04/2024, pratica n. 27094.1/2024.

(cfr. allegato 13 – ricevuta variazione catastale)

RISPOSTA AL QUESITO 9).

“indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;”

Dalla consultazione degli elaborati grafici del P.R.G.C. e da quanto dichiarato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bolzano Novarese al prot. n. 1'232 in data 1.12.2023, l'area su cui insiste la porzione di fabbricato eseguita, la relativa corte e terreno pertinenziale, è azionata nel P.R.G.C. vigente in “RE – Aree residenziali esistenti”, ai sensi dell'Art. 20 delle Norme tecniche d'attuazione del P.R.G.C. vigente. L'area è classificata nel Piano di Assetto Idrogeologico vigente in Classe II.

(cfr. allegato 8 – estratto di P.R.G.C.)

RISPOSTA AL QUESITO 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 ed illustri gli esiti di dette situazioni sulla stima del valore del bene;”

Il fabbricato, nel quale è ubicato la porzione eseguita, è stato edificato prima del 1942. Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bolzano Novarese in data 6.11.2023, L'Esperto ha reperito le seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Bolzano Novarese:

- Concessione edilizia n. 7/83 del 17.3.1983 per la sistemazione interna del primo piano. Si evidenzia che il Tecnico Comunale non ha reperito nell'archivio il fascicolo e quindi l'Esperto non ha potuto visionarla e chiederne copia;
- Concessione edilizia n. 36, pratica edilizia n. 773, prot. n. 1'495 del 7.9.1983, prot. n. 10'654 per variante alla concessione edilizia n. 7/83, per sostituzione di un solaio tra piano terreno e primo, sostituzione solaio tra piano primo e sottotetto, realizzazione di un servizio igienico;
- Denuncia di inizio attività n. 16/09 prot. n. 2'169 del 29.5.2009 per ristrutturazione del piano terreno e primo;

(cfr. allegato 9 – pratiche edilizie)

L'Esperto durante le attività peritali di sopraluogo ha rilevato diverse difformità rispetto i titoli edilizi reperiti presso l'archivio comunale. Nella fattispecie non è stata ricavata la



scala interna di collegamento tra piano terreno e piano primo prevista nella D.I.A. n. 16/09, come anche il bagno al piano terreno, oltre modifiche ai serramenti esterni, contropareti nel locale sgombero al piano interrato, lievi difformità nella disposizione delle pareti interne configurabili quali tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34 bis del D.P.R. 380/2001. L'Esperto dichiara che le difformità rilevate sono sanabili in base al combinato disposto dell'articolo 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Il costo stimato per la sanatoria degli illeciti sanabili ammonta complessivamente ad € 4'510,70 e precisamente:

| | | |
|---|---|----------|
| Sanzioni amministrative per sanatoria illecito; | € | 1000,00 |
| Diritti di segreteria comunali e bolli; | € | 52,00 |
| Spese tecniche per regolarizzazione amministrativa delle difformità edilizie rilevate, compreso rilievo, restituzione del rilievo, redazione degli elaborati grafici e degli allegati da allegare all'istanza di S.C.I.A. in sanatoria, compreso di i.v.a. e oneri previdenziali; | € | 3'458,70 |

RISPOSTA AL QUESITO 11).

"verifichi il perito, ove possibile, la conformità degli impianti alla normativa in materia,, e l'esistenza della documentazione prescritta,"

Gli impianti tecnologici presenti nella porzione di fabbricato pignorato sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della Legge n. 46/1990. Durante l'accesso atti effettuato dall'Esperto presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bolzano Novarese e durante le attività peritali di sopraluogo non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità degli impianti. Gli impianti presenti non sono rispondenti alle attuali normative vigenti in materia.

RISPOSTA AL QUESITO 12).

"accerti se l'immobile è libero o occupato, qualora l'immobile sia occupato da soggetto diverso dall'esecutato e con esso non convivente acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene; l'esperto dovrà altresì avvisare il conduttore che i canoni devono essere versati alla procedura e non direttamente all'esecutato,"

In data 27.10.2023 l'Esperto ha inviato all'Agenzia delle Entrate di Novara – Ufficio Registro Atti Privati, tramite PEC regolarmente consegnata, richiesta di copie di eventuali contratti di locazione, contratti di comodato d'uso gratuito e preliminari di vendita in capo all'esecutato ed inerenti ai beni esegutati. L'Agenzia delle Entrate con propria nota prot. n. 97'195 in data 28.11.2023 ha comunicato che sussiste un contratto di locazione stipulato il 15.3.2023, registrato a Potenza in data 15.3.2023 a978 3T. Inoltre, l'Esperto con PEC del 27.10.2023, regolarmente consegnata, alla Polizia Locale di Bolzano Novarese ha richiesto eventuali copie di comunicazioni di cessioni fabbricato in capo all'esecutato ed inerenti alle unità immobiliari pignorate. La Polizia Locale alla data odierna non ha dato riscontro alla richiesta. L'Esperto durante le attività peritali di sopraluogo effettuate in data 21.2.2024 ha accertato che l'unità immobiliare esegutata non è occupata, anche perché la stessa non è abitabile.

Del contratto di locazione emerso dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non se ne ha copia, in quanto non depositato nella registrazione telematica e non messo a disposizione da parte esegutata. L'Esecutato durante le attività peritali ha dichiarato



che il contratto di locazione era in corso di conclusione. L'Esperto ha chiesto in data odierna all'Agenzia delle Entrate un'interrogazione del contratto, dal quale emerge che lo stesso è ancora in essere.

Considerato che la trascrizione del pignoramento è avvenuta in data 10.1.2023 ed il contratto di locazione è stato stipulato e registrato in data 15.3.2023, lo stesso non è opponibile alla procedura.

(cfr. allegato 6 – dichiarazione Agenzia delle Entrate in ordine all'esistenza di contratti locazione)

Anche dai certificati storici di stato famiglia e residenza, rilasciati dal Comune di Bolzano Novarese e dal Comune di Borgomanero, risulta che la famiglia dell'Esecutato non è residente nel compendio immobiliare esecutato.

(cfr. allegato 10 – certificato di stato di famiglia e di residenza)

RISPOSTA AL QUESITO 13).

"ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;"

L'Esperto non ha proceduto ad acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale poiché non è stata accertata tale condizione.

RISPOSTA AL QUESITO 14).

"indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli; accerti l'esistenza di vincoli e oneri di natura condominiale; rilevi l'esistenza di diritti demaniali o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;"

L'Esperto nelle proprie indagini presso gli Enti competenti non ha rilevato l'esistenza sul compendio immobiliare pignorato di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. In relazione ad eventuali diritti demaniali non ne esistono. A riguardo gli usi civici nel certificato di destinazione urbanistica è specificato che non è possibile stabilire la sussistenza dei medesimi sui terreni. A riguardo l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, l'Esperto dichiara che non ne esistono.

RISPOSTA AL QUESITO 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 invece cancellati o regolarizzati dalla procedura;"

Alla data odierna, sulla scorta delle ricerche effettuate dal sottoscritto esperto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 30.1.2023 e dalle dichiarazioni assunte durante le attività peritali e di sopralluogo, in capo al bene esecutato risulta quanto segue:

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali: *nessuna;*

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: *nessuna;*

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: *nessuna;*



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

La corte ed il terreno pertinenziali, censiti ai mappali n. 1216 e 697, sono gravati da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mappale n. 92, lungo il confine con il mappale n. 578, in virtù di atto di compravendite e costituzione servitù Repertorio n. 177'451 Raccolta n. 21'027 stipulato dal Notaio Dott. Domenico Polito di Borgomanero in data 1.3.2005, trascritto all'Agenzia delle Entrate settore Pubblicità Immobiliare in data 4.3.2005 rispettivamente ai nn. 4'626/4'628 del Registro Generale e ai nn. 2'513/2'515 del Registro Particolare;

Vincoli ed oneri giuridici che verranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

Iscrizioni ipotecarie: Ipoteca volontaria di € 216'000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di 5 anni di originari € 120'000,00, a favore di CREDITO PIEMONTESE S.P.A., con sede a Torino (TO), codice fiscale n. 10509140157, domicilio ipotecario eletto a Torino (TO) in Corso Re Umberto n. 21/Bis, per la quota di 1/1 di diritto di proprietà contro

, nato a () il . . . , codice fiscale n. , per la quota di 1/2 di diritto di proprietà in comunione legale dei beni, e

, nata a () il . . . , codice fiscale n. , per la quota di 1/2 di diritto

di proprietà in comunione legale dei beni, con rogito stipulato in data 30.7.2010 dal Notaio Dott. Ursula Spini di Borgomanero (NO), Repertorio n. 6'948 Raccolta n. 4'672, iscritta con presentazione n. 28 presso l'Agenzia delle Entrate settore Pubblicità Immobiliare di Novara (NO) in data 6.8.2010 al n. 13'167 del Registro Generale e al n. 2'745 del Registro Particolare sui seguenti beni siti nel Comune di Bolzano Novarese (NO):

- sezione NCEU al foglio n. 3 particella n. 693 subalterno n. 4 graffata alla particella n. 1216, categoria A3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4,5, Via Merlino n. 7;
- sezione NCT al foglio n. 3 particella n. 1216, categoria Ente urbano, consistenza 1 are 85 centiare;
- sezione NCT al foglio n. 3 particella n. 696, categoria Corte, consistenza 04 centiare;
- sezione NCT al foglio n. 3 particella n. 697, categoria Terreno, consistenza 11 are;

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 22.8.2017 Repertorio n. 984/7'317, emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma (RM), codice fiscale n. 13756881002, per la quota di 1/2 di diritto di proprietà a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma (RM), codice fiscale n. 13756881002,



domicilio ipotecario eletto a Novara (NO) in Piazza Gramsci n. 6, contro _____, nato a _____ () il _____, codice fiscale n. _____, per la quota di 1/2 di diritto di proprietà, iscritta con presentazione n. 5 presso l'Agenzia delle Entrate settore Pubblicità Immobiliare di Novara (NO) in data 24.8.2017 al n. 12'986 del Registro Generale e al n. 1'895 del Registro Particolare sul bene sito nel Comune di Bolzano Novarese (NO) censito alla sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n. 3 particella n. 693 subalterno n. 4 graffata alla particella n. 1216, categoria A3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4,5 e sul terreno sito nel Comune di Bolzano Novarese (NO) censito alla sezione Nuovo Catasto Terreni al foglio n. 3 particella n. 697, natura Terreno consistenza 11 are;

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Atto giudiziario derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del 22.12.2022 Repertorio n. 3'571, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Novara (NO), codice fiscale n. 80011590033 per la quota di 1/1 di diritto di proprietà a favore di ORTLES 21 S.R.L., con sede a Milano (MI), codice fiscale n. 12084290969, contro _____, nato a _____ () il _____, codice fiscale n. _____, per la quota di 1/1 di diritto di proprietà in comunione legale dei beni, e _____, nata a _____ () il _____, codice fiscale n. _____, per la quota di 1/1 di diritto di proprietà in comunione legale dei beni, trascritto con presentazione n. 7 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara (NO) in data 10.1.2023 al n. 284 del Registro Generale e al n. 207 del Registro Particolare sui seguenti beni siti nel Comune di Bolzano Novarese (NO):

- sezione NCEU al foglio n. 3 particella n. 693 subalterno n. 4 graffata alla particella n. 1216, categoria A3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 4,5, Via Berlino n. 7;
- sezione NCT al foglio n. 3 particella n. 1216, categoria Ente urbano, consistenza 1 are 85 centiare;
- sezione NCT al foglio n. 3 particella n. 696, categoria Corte, consistenza 04 centiare;

sezione NCT al foglio n. 3 particella n. 697, categoria Terreno, consistenza 11 are;

Diffformità urbanistico-edilizie:

L'aggiudicatario dovrà a propria cura e spese presentare presso il Comune di Bolzano Novarese pratica di sanatoria, il cui costo stimato per detta pratica di sanatoria è di € 4'510,70;

Diffformità catastali:

L'Esperto a seguito dell'autorizzazione da parte del Preg.mo G.E. ha provveduto a presentare variazione catastale per diversa disposizione degli spazi interni;

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

Amministratore dello stabile: *Non presente;*



Regolamento di condominio: *Non Presente;*

Spese fisse di gestione o manutenzione: le spese fisse sono quelle previste per il normale mantenimento di un'abitazione indipendente, quali consumi utenze, imposte comunali, eventuale polizza assicurativa per incendio scoppio, responsabilità civile, contenuto, costi di riparazione e manutenzione;

Spese condominiali ordinarie: *Non previste;*

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: *Non previste;*

Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: *Non presenti;*

Cause in corso: *Non presenti;*

Ulteriori avvertenze: *Nessuna.*

Attuali e precedenti proprietari.

Attuali proprietari: Dal 30 luglio 2010 ad oggi.
Per diritto di proprietà di quota di 1/2 in regime di comunione dei beni Sig. _____, nato a _____ () il _____, codice fiscale n. _____ e per diritto di proprietà di quota di 1/2 in regime di comunione dei beni Sig.ra _____, nata a _____ () il _____, codice fiscale n. _____, ivi residenti a _____ in Via _____ n. _____, in virtù di atto di compravendita Repertorio n. 6'947 Raccolta n. 4'671, stipulato in data 30.7.2010 dal Notaio Dott. Ursula Spini di Borgomanero (NO), registrato a Borgomanero (NO) in data 3.8.2010 al n. 3'083 Serie 1T, trascritto all'Agenzia delle Entrate settore Pubblicità Immobiliare di Novara (NO) in data 6.8.2010 al n. 13'166 del Registro Generale e al n. 8'365 del Registro Particolare;

Precedenti proprietari: Dal 1 marzo 2005 al 30 luglio 2010.
Per diritto di proprietà di quota 1/2 Sig. _____, nato a _____ () il _____, codice fiscale n. _____, residente a _____ () in Via _____ n. _____, in virtù di dichiarazione di successione del Sig. _____, nato a _____ () il _____ e deceduto a _____ () il _____, giusta denuncia di successione registrata a Borgomanero in data 27.5.1971 al n. 5 Volume n. 414, trascritta all'Agenzia delle Entrate sezione Pubblicità Immobiliare di Novara (NO) in data 27.10.1971 al n. 9'126 del Registro Generale e al n. 7'327 del Registro Particolare. Per diritto di quota 1/4 Sig. _____, nato a _____ () il _____, codice fiscale n. _____ e per diritto di proprietà di quota 1/4 Sig.ra _____



(), nata a
() il . . . , codice fiscale n.
, ivi residenti a () in Via
n. , in virtù di atto di compravendita Repertorio
n. 177'451 Raccolta n. 21'027, stipulato in data 1.3.2005 dal
Notaio Dott. Domenico Polito di Borgomanero (NO), trascritto
alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara (NO) in
data 4.3.2005 al n. 4'626 del Registro Generale e al n. 2'513 del
Registro Particolare;

Dal 15 marzo 2004 al 1.3.2005.

Per diritto di proprietà di quota 1/2 Sig.
nato a () il . . . , codice fiscale
n. , e Per diritto di proprietà di quota
1/2 Sig.ra , nata a
() il . . . , codice fiscale n. , in
virtù di dichiarazione di successione del Sig.
nato a () il . . . e deceduto a
() il . . . , giusta denuncia di successione
registrata a Borgomanero in data 27.5.1971 al n. 5 Volume
n. 414, trascritta all'Agenzia delle Entrate sezione Pubblicità
Immobiliare di Novara (NO) in data 27.10.1971 al n. 9'126 del
Registro Generale e al n. 7'327 del Registro Particolare e
ricongiungimento usufrutto in morte della Sig.ra
(o), deceduta il . . . , giusta
voltura di usufrutto n. 7'483.1.2004, pratica n. NO0208932 in atti
dal 21.12.2004;

Dal 11.1.1970 al 15 marzo 2004.

Per diritto di proprietà di quota 1/2 Sig.
nato a () il . . . , codice fiscale n.
, per diritto di proprietà di quota 1/2
Sig.ra , nata a
() il . . . , codice fiscale n. ,
per diritto di usufrutto di quota 1/3 Sig.ra (o
) il
, nata a) il
. . . , codice fiscale n. , in virtù di
dichiarazione di successione del Sig. , nato a
() il . . . e deceduto a
() il . . . , giusta denuncia di successione
registrata a Borgomanero in data 27.5.1971 al n. 5 Volume n.
414, trascritta all'Agenzia delle Entrate sezione Pubblicità
Immobiliare di Novara (NO) in data 27.10.1971 al n. 9'126 del
Registro Generale e al n. 7'327 del Registro Particolare

RISPOSTA AL QUESITO 16).

"determini il valore di mercato, già decurtato del 20% dell'immobile 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; c) considerando 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"



Condizioni immobile.

La proprietà pignorata è una porzione di fabbricato di civile abitazione da terra a cielo, avente accesso pedonale e carraio su corte di altra proprietà con diritto di passaggio a favore; la stessa possiede scala di collegamento tra i vari livelli in comune con la proprietà confinante e corte con terreno pertinenziale gravati da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di altra proprietà lungo il confine sud ovest. Il fabbricato è stato edificato alla fine del XIX secolo, ristrutturato al piano primo a metà degli anni 1980, oggetto di intervento di ristrutturazione agli inizi degli anni 2010 mai ultimato. Attualmente la porzione di fabbricato eseguita non è abitabile e al medesimo occorre un intervento di ristrutturazione per renderlo agibile e completare l'intervento edilizio iniziato agli inizi degli anni 2010. La porzione di fabbricato ha la copertura che necessita un intervento di manutenzione che sta creando diverse infiltrazioni. Inoltre al piano terreno e piano interrato sono presenti tracce di umidità di risalita nelle murature perimetrali.

Criterio di Stima.

L'Esperto, preso in esame la posizione del bene esecutato rispetto il centro del Comune di Bolzano Novarese, i servizi, le attività commerciali presenti nel medesimo comune, la presenza di mezzi di trasporto pubblici e della stazione ferroviaria, lo stato di manutenzione e conservazione della porzione di fabbricato, la qualità delle finiture esistenti delle dotazioni impiantistiche presenti, l'assenza di un'autorimessa, la presenza di difformità edilizie, l'assenza attuale di contratti di locazione opponibili alla procedura e di provvedimenti di assegnazione al coniuge, la presenza di una corte con terreno privati esclusivi ma gravati da servitù di passaggio a favore di terzi, la presenza di una scala di collegamento tra i vari livelli della costruzione comune ad altra proprietà, la richiesta e l'offerta di immobili simili, effettua una stima in base al confronto tra i valori indicati dal Borsino Immobiliare Novarese (BiN) edizione 2024 per il Comune di Bolzano Novarese (ultima edizione presente), dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" - OMI, pubblicata dall'Agenzia delle Entrate settore Territorio, riferendosi al 2° semestre 2023 per il Comune di Bolzano Novarese (ultima rilevazione disponibile alla data odierna) e dalla Banca dati del Borsinoimmobiliare.it, riferendosi alla quotazione del Comune di Bolzano Novarese in Via Merlino n. 15.

Dalla consultazione del Borsino Immobiliare Novarese - BiN, il quale contiene i valori medi rilevati nel 2023, viene preso in considerazione il Comune di Bolzano Novarese tipologia "Ville e case indipendenti usate" alla quale viene attribuito un valore minimo di 800,00 €/mq. ed un valore massimo di 1'250,00 €/mq. . Si evidenzia che indicati si riferiscono a ville, case singole, ville binate e a schiera abitabili, in discreto stato di manutenzione. Detti valori sono in linea rispetto il biennio precedente. Inoltre, l'Esperto per un raffronto ha preso in considerazione il valore attribuito alle ville e case indipendenti nuove, il quale oscilla tra 1'400 €/mq. e 1'700 €/mq. .

Dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" - OMI risulta che il bene si trova nella fascia "Periferica" nella zona "Periferica" con codice D1", nella microzona catastale n. 1, con tipologia prevalente di abitazioni civili, destinazione residenziale, tipologia consultata "Abitazioni civili", per la quale viene assegnato un valore minimo di 890,00 €/mq. ed un valore massimo di 1'300,00 €/mq., con uno stato conservativo normale. I valori suindicati sono in continuo aumento rispetto il semestre precedente e rispetto il triennio precedente.

Per la consultazione del "Borsinoimmobiliare.it", l'Estimatore ha ricercato il Comune di Bolzano Novarese Via Merlino n. 15 ed ha preso in esame la tipologia "Ville e villini", per la quale viene assegnato un valore minimo di 895,00 €/mq. ed un valore massimo di 1'320,00 €/mq. . Detta quotazione si riferisce a ville e porzioni di villa.



È stata inoltre condotta un'accurata indagine conoscitiva presso gli operatori immobiliari operanti nel Comune di Bolzano Novarese, per acquisire un valore corretto di mercato di una porzione di fabbricato di civile abitazione da ristrutturare con terreno pertinenziale, aventi caratteristiche, dotazione impiantistiche, stato di manutenzione e metratura similari a quelli del bene eseguito, ed è stato riscontrato che il valore medio a metro quadrato di è di € 500,00.

(cfr. allegato 14 – Borsino Immobiliare Novarese, Banca dati OMI, portale WEB Borsino Immobiliare.it)

Valutazione dei beni.

L'Estimatore effettua una "stima sintetica comparativa parametrica semplificata", in base alla superficie commerciale della proprietà pignorata, precedentemente determinata in risposta al quesito n. 6, in base allo stato di fatto rilevato durante le attività peritali di sopralluogo, prendendo in esame la posizione del bene rispetto al centro del Comune di Bolzano Novarese, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare pignorato, l'attuale stato di inagibilità e la necessità di un intervento di ristrutturazione per completare l'intervento di ristrutturazione iniziato negli anni 2010 mai ultimato, la possibilità di realizzare una scala interna di collegamento tra i vari piani del fabbricato, già previsto nella D.I.A. n. 16/2009, al fine di rendere indipendente la porzione di fabbricato dall'unità immobiliare confinante, oltre alla posizione della servitù di passaggio pedonale e carraio gravante sul terreno pertinenziale, la quale è posizionata lungo il confine sud-ovest che permette di delimitare il fondo escludendo la porzione gravata da servitù e rendendolo di utilizzo esclusivo. Il sottoscritto Esperto estimatore ritiene di applicare alla proprietà eseguita un valore cautelativo a mq. di € 500,00, considerando gli attuali costi di costruzione da sostenere per rendere agibile l'immobile, ed il valore di mercato attribuito alle ville e case indipendenti nuove.

| Immobile | Superficie commerciale | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|------------------------|-----------------|---------------------|
| Porzione di fabbricato terra cielo di civile abitazione da ristrutturare e terreno pertinenziale; | mq. 228,62 | €/mq. 500,00 | € 114'310,00 |
| Valore totale stimato arrotondato | | | € 115'000,00 |

Al valore sopra determinato occorre detrarre le seguenti riduzioni e correttivi:

| | | |
|--|---|-----------|
| - Riduzione del valore del 20 % per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva; | € | 23'000,00 |
| - Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente; | € | 0,00 |
| - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente; | € | 0,00 |
| - Spese condominiali esercizio corrente e rate pregresse insolute; | € | 0,00 |
| - Spese per sanatoria illeciti edilizi; | € | 4'510,70 |
| - Spese per aggiornamento catastale; | € | 0,00 |

Prezzo base d'asta del compendio immobiliare.

Il valore arrotondato è di € 87'500,00.



RISPOSTA AL QUESITO 17).

“fornisca, nel caso il pignoramento colpisca solo quota indivisa, la valutazione della sola quota,, precisando se il bene risulti comodamente divisibile,;”

Il bene pignorato è intestato con quote indivise esclusivamente a comproprietari sottoposti ad esecuzione e nello specifico:

- per diritto di proprietà di quota di 1/2 in regime di comunione dei beni Sig. _____, nato a _____ () il _____, codice fiscale n. _____ ;
 - per diritto di proprietà di quota di 1/2 in regime di comunione dei beni Sig.ra _____, nata a _____ () il _____, codice fiscale n. _____ ;
- ivi residenti a _____ in Via _____ n. _____ ;

pertanto, l'Estimatore non procede alla stima delle quote indivise.

Inoltre, l'Esperto evidenzia che il compendio immobiliare non è comodamente divisibile, in quanto il pignoramento colpisce una porzione di fabbricato di civile disposta su due livelli con un unico accesso con annessi locali accessori.

Comunicazione ai comproprietari non sottoposti ad esecuzione della data prevista per la prima udienza di vendita.

Non essendo presenti comproprietari non sottoposti ad esecuzione, l'Esperto non ha potuto informare i medesimi sull'opportunità di comparire alla prima udienza fissata innanzi all'Ill.mo Sig. G.E., onde evitare l'apertura del procedimento divisionale e la liberazione forzata dell'immobile.

Comunicazione valore inferiore a 20'000,00 Euro.

Ai sensi dell'art 164 bis disp. att. c.p.c., l'Esperto avendo rilevato durante le attività peritali di sopraluogo svolte in data 21.2.2024, che il valore del medesimo era superiore ai 20'000,00 €, non ha comunicato al creditore procedente tale circostanza, al fine di consentire allo stesso di rinunciare alla procedura che poteva comportare costi superiori rispetto al potenziale “ricavo” della liquidazione.

Comunicazione al debitore della data fissata per il sopraluogo.

“comunichi al debitore a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto, la data fissata per il sopraluogo,,;”

Le attività peritali di sopraluogo erano state fissate per il giorno 29.12.2023 alle ore 14.30, data comunicata all'esecutato dal Geom. Paolo Costigliola, con l'invito a prendere contatti con l'Esperto nel caso di indisponibilità per la data indicata, tramite lettera raccomandata 1 A/R n. 05265699976-6 del 22.12.2023. Detto 1° esperimento di accesso non è andato a buon fine in quanto gli esecutati non hanno ritirato la comunicazione ed è tornata al mittente per compiuta giacenza. L'Esperto con raccomandata 1 A/R n. 05265484701-7 del 30.12.2023 ha comunicato all'esecutato che il giorno 9.1.2024 alle ore 14.00 si sarebbe svolto il 2° esperimento di accesso per lo svolgimento delle attività peritali di sopraluogo. Detto 2° esperimento di accesso non è andato a buon fine in quanto gli esecutati non hanno ritirato la comunicazione ed è tornata al mittente per compiuta giacenza. Le attività peritali di sopraluogo previste per il giorno 21.2.2024 alle ore 10.00 sono state comunicate dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Novara.

(cfr. allegato 15 – comunicazione inizio attività peritali di sopraluogo)

“segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione)



ogni ostacolo all'accesso;"

L'Esperto riferisce all'III.mo Sig. Giudice delle esecuzioni che l'esecutato durante le attività peritali di sopraluogo si è reso da subito disponibile e collaborante. Inoltre, durante tutte le attività peritali di sopraluogo ha avuto un comportamento cordiale e decoroso.

Fonti di informazione.

L'Esperto incaricato per compiere le indagini richieste dall'III.mo Sig. G.E. ha assunto le informazioni presso l'Agenzia delle Entrate settore Territorio di Novara, l'Agenzia delle Entrate settore Pubblicità Immobiliare di Novara, l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bolzano Novarese, l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Stato Civile del Comune di Bolzano Novarese, l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Stato Civile del Comune di Borgomanero, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registrazione Atti Privati di Borgomanero, l'Agenzia delle Entrate settore Territorio – Banca Dati Quotazioni Immobiliari, il Borsino Immobiliare Novarese, il portale Borsinoimmobiliare.it, le Agenzie immobiliari operanti nel Comune di Bolzano Novarese.

Riserve, osservazioni e precisazioni finali.

L'Esperto estimatore ha svolto il proprio mandato con prudenza e professionalità durante le attività peritali di sopraluogo, di accertamento e raccolta della documentazione e delle informazioni e ritiene di aver risposto ampiamente e puntualmente a tutti i quesiti posti dal Preg.mo Sig. Giudice per le Esecuzioni nel presente elaborato peritale, il quale è stato redatto in conformità all'Art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del c.p.c. e secondo i contenuti richiesti dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, ponendo le seguenti riserve:

- per eventuali vizi/difetti occulti, non rilevabili con semplici sopraluoghi;
- il valore stimato dei beni è da intendersi a corpo così come visionati al momento del sopraluogo;
- il valore attribuito ai beni, secondo quanto rilevato durante il sopraluogo, potrebbe essere minore al momento della vendita, in relazione al tempo che trascorrerà e il relativo peggioramento dello stato di manutenzione che versano attualmente gli immobili.

Il sottoscritto ritiene di avere bene e fedelmente assolto il proprio incarico cortesemente conferitogli, ringrazia l'II.mo Sig. G.E. per la fiducia dimostrata e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti in merito, porgendo stima deferenti saluti.

Borgomanero, li 29 aprile 2024

L'Esperto estimatore incaricato

Geom. Paolo Costigliola

(Documento firmato digitalmente)

Si allega alla presente:

- Allegato 1 – verbale attività peritali e di sopraluogo;
- Allegato 2 – rilievo planimetrico;
- Allegato 3 – rilievo fotografico;
- Allegato 4 – visure storiche catasto fabbricati e planimetrie catastali;



- Allegato 5 – visura storica catasto terreni ed estratto mappa catastale;
- Allegato 6 – dichiarazione Agenzia delle Entrate in ordine all'esistenza di contratti locazione, comodato, preliminari di vendita;
- Allegato 7 – visura ipotecaria delle iscrizioni e trascrizioni;
- Allegato 8 – estratto di P.R.G.C.;
- Allegato 9 – pratiche edilizie;
- Allegato 10 – certificato storico di stato di famiglia e di residenza;
- Allegato 11 – certificato estratto di matrimonio;
- Allegato 12 – certificato di destinazione urbanistica;
- Allegato 13 – ricevuta aggiornamento catastale;
- Allegato 14 – consultazione BIN, OMI e Borsinoimmobiliare.it;
- Allegato 15 – comunicazione inizio attività peritali di sopraluogo;
- Allegato 16 – ricevute spese sostenute dall'Esperto per le attività peritali sino alla data odierna.



