

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

promossa da

PRISMA SPV S.R.L. rappresentata da **DOVALUE S.p.A.**

contro

Giuramento: 27 ottobre 2022
Data Udiienza: 6 luglio 2023 ore 10.30

Procedimento esecutivo n. 61/2022

Giudice Dott.sa Veronica ZANIN

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.;	5
Quesito 5) Verifica quote indivise e individuazione comproprietari;	5
Quesito 6) Descrizione compendio immobiliare pignorato;	6
- Identificazione al catasto fabbricati;	7
- Identificazione al catasto terreni;	7
- Confini;	7
- Inquadramento territoriale dei beni;	7
- Caratteristiche interne ed esterne;	8
- Accessori e pertinenze;	12
- Riepilogo superfici calpestabili;	12
- Superficie commerciale;	12
Quesito 7) Conformità tra descrizione attuale e pignoramento;	12
Quesito 8) Aggiornamenti catastali;	13
Quesito 9) Destinazione urbanistica;	13
Quesito 10) Conformità edilizia;	13
Quesito 11) Conformità impianti;	14
Quesito 12) Stato di possesso;	14
Quesito 13) Provvedimento di assegnazione casa coniugale;	14
Quesito 14) Vincoli, diritti demaniali, usi civici;	14
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;	15
- Altre informazioni per l'acquirente	16
- Attuali e precedenti proprietari;	17
Quesito 16) Determinazione valore;	17
- Condizioni immobile;	17
- Criterio di stima;	17
- Valutazione dei beni;	18
- Prezzo base d'asta;	19
Quesito 17) Quote indivise;	19
Giudizio di comoda divisibilità	19
Presenza di eventuali comproprietari;	20
Comunicazione valore inferiore ai 20'000,00 Euro;	20
Comunicazione al debitore data per sopraluogo;	20
Fonti di informazione;	20
Riserve, osservazioni e precisazioni finali;	20
Allegati;	21



Incarico.

Con decreto di fissazione di udienza ex Art. n. 569 C.P.C. del 13.10.2022, notificato mezzo PEC in data 8.11.2022, l'Ill.mo Sig. Giudice per le Esecuzioni Dott.sa Veronica ZANIN 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. 61/2022 del R.G.Es., promossa da PRISMA SPV S.R.L., rappresentata da doValue S.p.A., contro il Signor _____; il giorno 27.10.2022 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 2.6.2023 il fascicolo della procedura esecutiva n. 61/2022, sul Portale del Processo Civile Telematico (PCT), conteneva la seguente documentazione:

- Contratto di mutuo Rep. n. 242'362 Racc. n. 31'769;
- Atto di precetto del 1.2.2022;
- Atto di pignoramento immobiliare del 3.3.2022;
- Istanza di vendita del 22.4.2022;
- Nota di trascrizione pignoramento immobiliare R.G. 6'271 R.P. 4'569 del 20.4.2022;
- Certificazione notarile del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia del 12.5.2022;
- Istanza dell'Esperto del 2.2.2023 per comunicazione incongruenze nella documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., richiesta autorizzazione aggiornamento catastale e richiesta proroga deposito elaborato peritale;
- Disposizione del Preg.mo Sig. G.E. del 4.2.2023 di sospensione delle operazioni di stima ed assegnazione termine al perito stimatore per identificare compiutamente il bene di cui al sub. 5 e per indicare la necessità di procedere all'estensione del pignoramento ai fini dell'accesso al bene;
- Istanza dell'Esperto del 20.2.2023 per identificazione bene di cui al sub. 5 e comunicazione necessità estensione pignoramento per accesso al bene dalla corte comune;
- Verbale di udienza del 2.3.2023;
- Verbale di udienza del 27.4.2023;

La restante documentazione e le informazioni necessarie per lo svolgimento delle attività peritali sono state reperite dal sottoscritto presso il Comune di Vinzaglio, 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 Novara, 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 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 14.10.2021 a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco di Perugia.

Giudice Dott.sa Veronica Zanin
Perito Geom. Paolo Costigliola



L'Esperto ha riscontrato che il numero di Registro Particolare del pignoramento immobiliare è stato indicato erroneamente, ovvero nella certificazione notarile è indicato "4956" mentre dalla visura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari il numero corretto è "4569". Inoltre, l'Esperto evidenzia che nella certificazione notarile non è stato indicato l'Atto di compravendita Repertorio n. 36'972 Raccolta n. 15'809, stipulato dal Notaio Dott. Fabio Auteri di Novara in data 10.7.2012, trascritto a Novara in data 26.7.2012 al Registro Generale n. 10'200 e al Registro Particolare n. 7'359, per la cessione della quota di 500/1000 del vano scala comune censito al subalterno n. 5. Nella certificazione notarile non è stata riportata l'annotazione all'iscrizione di ipoteca Registro Particolare n. 2'762 del 8.6.2005 per restrizione dei beni, annotazione presentata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 27.7.2012 al Registro Generale n. 10'297 e al Registro Particolare n. 1'685, a seguito di Atto Notarile di restrizione ipoteca Repertorio n. 36'971 Raccolta n. 15'808, stipulato dal Notaio Dott. Fabio Auteri di Novara in data 10.7.2012, riguardante il vano scala di cui al subalterno n. 5 .

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 non ha provveduto a notificare avviso ex art. 498, comma 2 in quanto non presenti creditori ipotecari e non ha effettuato alcuna notifica di avviso art. 600 c.p.c. in quanto non sono presenti comproprietari non esegutati.

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 € 248'000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo di 25 anni di originari € 124'134,79, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede a Bologna (BO), codice fiscale n. 12931320159, domicilio ipotecario eletto presso Agenzia Di Novara - Cavour, per la quota di 1/1 di diritto di proprietà contro _____, nato a _____ () il , codice fiscale n. _____, per la quota di 1/1 di diritto di proprietà, e _____, nata a _____ () il , codice fiscale n. _____, debitore non datore di ipoteca, con rogito stipulato in data 6.6.2005 dal Notaio Dott. Nunzia Giacalone di Novara (NO), Repertorio n. 242'362 Raccolta n. 31'769, iscritta con presentazione n. 13 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara (NO) in data 8.6.2005 al n. 12'267 del Registro Generale e al n. 2'762 del Registro Particolare;

Annotazione a iscrizione Registro Particolare n. 2'762 del 8.6.2005 per restrizione di beni, con rogito stipulato in data 10.7.2012 dal Notaio Dott. Fabio Auteri di Novara (NO), Repertorio n. 36'971 Raccolta n. 15'808, iscritta con presentazione n. 36 presso la Conservatoria dei Registri



Immobiliari di Novara (NO) in data 27.7.2012 al n. 10'297 del Registro Generale e al n. 1'685 del Registro Particolare. Detta restrizione di beni riguarda la cessione della quota di 1/2 di proprietà al confinante del vano scala comune censito alla sezione NCEU al foglio n. 6 particella n. 590 subalterno n. 5;

Trascrizioni
pignoramenti:

Atto giudiziario derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del 14.3.2022 Repertorio n. 807, 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 PRISMA SPV S.R.L., con sede a Roma (RM), codice fiscale n. 05028250263, contro _____, nato a _____ () il _____, codice fiscale n. _____, per la quota di 1/1 di diritto di proprietà, trascritto con presentazione n. 3 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara (NO) in data 20.4.2022 al n. 6'271 del Registro Generale e al n. 4'569 del Registro Particolare sui seguenti beni siti nel Comune di Vinzaglio (NO) censite al catasto al foglio n. 6:

- alla sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano particella n. 586 subalterno n. 2 graffata a particella n. 590 subalterno n. 2, categoria A3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 8 vani, Via Roma n. -;
- alla sezione Nuovo Catasto Terreni particella n. 586, categoria EU –Ente Urbano, consistenza 5 centiare;
- alla sezione Nuovo Catasto Terreni particella n. 590, categoria EU –Ente Urbano, consistenza 85 centiare;

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 non ha colpito alcun terreno, l'Esperto non ha richiesto alcun certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. n. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. .

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'inesistenza di quote indivise sul compendio immobiliare pignorato, risultando per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni in capo al Sig. _____, nato a _____ () il _____, codice fiscale n. _____, residente nel Comune di _____ () in Via _____ n. _____.

L'Esperto precisa che l'esecutato ha acquistato il bene pignorato in data 6.6.2005 con stato civile libero, successivamente ha contratto matrimonio in data 27.5.2007 in regime di separazione dei beni.

(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 castali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;”

L'Esperto in data 30.1.2023, alla continua presenza dell'Esecutato, ha effettuato accesso al compendio immobiliare pignorato, effettuando i rilievi planimetrici necessari, 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 sopraluogo composto da n. 6 pagine, oltre scheda di accesso.



Particolare fronte nord-est –
Via Roma n. 5



Particolare soggiorno

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

(cfr. allegato 3 – rilievo fotografico)

La proprietà pignorata è ubicata nel Comune di VINZAGLIO (NO) in Via Roma n. 5, composta da porzione di fabbricato di civile abitazione terra cielo, con corte comune (mappale n. 586), avente accesso dalla Via Roma tramite servitù di passaggio su altra proprietà. L'abitazione non ha accesso dalla corte comune in quanto la procedura non ha esteso il pignoramento sull'ingresso comune censito al subalterno n. 4. L'abitazione, avente accesso pedonale esclusivo dal civico n. 5 di Via Roma, fa parte di un fabbricato eretto alla fine del XIX secolo ed oggetto di ristrutturazione edilizia da parte del Comune di Vinzaglio a metà degli anni 1990, successivamente il fabbricato non è stato oggetto di ulteriori ristrutturazioni o interventi di manutenzione. Il bene pignorato è costituito da due livelli fuori terra con scala di collegamento interna esclusiva. L'abitazione è composta al piano terreno da soggiorno/pranzo (mq. 36,21), cucina (mq. 7,35), bagno (mq. 5,70), disimpegno (mq. 5,35), portico con rampa di accesso (mq. 26,95), al piano



primo camera da letto matrimoniale (mq. 15,00), camera da letto singola (mq. 13,17), studio (mq. 9,05), bagno (mq. 4,11), ripostiglio (mq. 3,14), disimpegno/vano scala (mq. 11,41), terrazzo scoperto (mq. 26,14).

(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 1/1 di proprietà, ed è censito all’Agenzia delle Entrate settore Territorio della Provincia di Novara sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio n. 6 del Comune di Vinzaglio particella n. 586 subalterno 2 graffato a particella n. 590 subalterno n. 2, categoria A/3 classe 2ª, Via Roma n. 5, piano T-1, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 151 mq., superficie catastale al netto di aree scoperte mq. 141, rendita catastale € 295,41, derivante da pratica di diversa distribuzione degli spazi interni del 5.6.2023 pratica n. NO0031924 in atti dal 5.6.2023;

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

Si evidenzia che durante le attività peritali di sopraluogo è stato accertato che la planimetria catastale dell’abitazione in atti riportava ancora il vano scala comune, il quale successivamente all’acquisto dell’abitazione da parte dell’Esecutato è stato censito con il subalterno n. 5 del mappale n. 590 e ceduta la quota di 500/1000 al confinante con atto di compravendita Repertorio n. 36’972 Raccolta n. 15’809, stipulato dal Notaio Dott. Fabio Auteri di Novara in data 10.7.2012, trascritto a Novara in data 26.7.2012 al Registro Generale n. 10’200 e al Registro Particolare n. 7’359. A fronte di dette difformità l’Esperto, a seguito dell’autorizzazione da parte del Preg.mo G.E. in data 27.4.2023, ha provveduto a presentare variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 5.6.2023 pratica n. NO0031924 in atti dal 5.6.2023.

Identificazione al catasto terreni: l’area su cui insiste il fabbricato pignorato e la corte comune è censita alla sezione Nuovo Catasto Terreni nel Comune di Vinzaglio al foglio n. 6 particella n. 586, qualità ente urbano, superficie ha 00 are 00 ca 10, senza reddito e privo di ditta catastale, e particella n. 590, qualità ente urbano, superficie ha 00 are 03 ca 40, senza reddito e privo di ditta catastale.

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

Coerenze: La proprietà, in unico corpo confina rispetto la mappa del catasto terreni, da nord in senso orario, con mappale n. 83, Via Roma, Via Parrocchia (Strada Provinciale n. 10), mappale n. 84, mappale n. 495, salvo altri.

Inquadramento territoriale del bene: Il compendio immobiliare è ubicato nel Comune di Vinzaglio in Via Roma n. 5, posto in zona centrale tra la Chiesa Parrocchiale B.M. Maria Assunta e il Municipio. Detta zona possiede una destinazione prettamente residenziale, con presenza di fabbricati di civile abitazione edificati nei secoli XIX e XX, nel corso degli anni ristrutturati, con un tessuto urbano con la presenza di case di corte. Il Comune di Vinzaglio a carattere rurale non è soggetto ad alcuna limitazione al traffico e non risulta servita da mezzi di trasporto pubblico.

Il comune di Vinzaglio, avente circa 518 abitanti, possiede una quota media sul livello del mare di 124 ml, è in zona climatica E ed in zona sismica 4, possiede un’estensione territoriale di 15,46 km², una densità di 33,50 ab./km², è posto a sud del capo luogo provinciale Novara che dista circa 20,00 Km. .



misto in latero cemento. *Condizioni: non si rilevano criticità nei solai. Si rilevano invece notevoli tracce di umidità di risalita al piano terreno e al piano primo lungo la parete prospiciente il terrazzo scoperto. L'intradosso del terrazzo presenta notevoli tracce di infiltrazioni dovute dalla mancanza di impermeabilizzazione o di deterioramento della stessa;*

Copertura: la copertura del fabbricato di tipo a capanna priva di gronde, non coibentata e ventilata, possiede orditura primaria e secondaria lignea. *Condizioni: non è stato possibile accertare lo stato di conservazione e manutenzione della copertura in quanto non accessibile tramite una botola dall'interno dei locali al piano primo. Durante le attività peritali di sopraluogo sono state accertate tracce di infiltrazioni nell'intradosso della soletta del piano primo verso il sottotetto non accessibile;*

Rampe scale: le rampe della scala di collegamento tra i vari livelli dell'edificio sono in calcestruzzo armato. Il rivestimento delle pedate e delle alzate sono in pietra naturale "serizzo antigorio lucido". I muri del vano scala ed il sotto rampa sono intonacati al civile e tinteggiati. *Condizioni: la scala non presenta criticità e lesioni nei rivestimenti;*

Componenti edilizie e costruttive esterne:

Tamponature esterne: le murature portanti di tamponamento del fabbricato di civile abitazione fuori terra sono pietra e mattoni pieni. Le facciate presentano davanzali in pietra naturale "serizzo antigorio". *Condizioni: durante le attività peritali sono state riscontrate importanti tracce di umidità di risalita sia al piano terreno sia al piano primo in adiacenza al terrazzo scoperto;*

Manto di copertura e lattonerie: il manto di copertura è in tegole di laterizio tipo coppo; la lattoneria comprende canali di gronda e tubi pluviali in rame. *Condizioni: non è stato possibile accertare lo stato di conservazione e manutenzione del manto di copertura in quanto non accessibile tramite una botola dall'interno dei locali al piano primo. Durante le attività peritali di sopraluogo sono state accertate tracce di infiltrazioni nell'intradosso della soletta del piano primo verso il sottotetto non accessibile;*

Infissi esterni: gli infissi esterni sono in legno di abete tinta noce a singola e doppia anta battente con vetro camera e persiane ad alette in legno, tranne la camera singola che possiede uno scuro in legno. L'accesso dell'abitazione al piano terreno è dotato di portoncino blindato. *Condizioni: i serramenti necessitano di un intervento di riverniciatura. Durante il sopraluogo è stata accertata la notevole presenza di condensa lungo il perimetro dei serramenti dovuto al ponte termico dei medesimi;*

Parapetti e inferiate: il parapetto del terrazzo scoperto al piano primo è in muratura piena intonacata al civile e tinteggiata, con soprastante copertina in piastrelle di cotto. Il portico al piano terreno adiacente alla Via Roma possiede parapetto che funge anche da recinzione, realizzato in muratura piena intonacata al civile e tinteggiata, con soprastante copertina in piastrelle di cotto e ringhiera in metallo ad aste verticali tipo ferro battuto, verniciata con smalto grigio ferro micaceo. La scala interna è priva di qualsivoglia parapetto. Al piano terreno le finestre del soggiorno prospicienti sulla corte di atra proprietà possiedono



inferiate in metallo ad aste verticali tipo ferro battuto, verniciate con smalto grigio ferro micaceo. *Condizioni: i parapetti in muratura del portico e del terrazzo scoperto presentano notevoli distacchi di imbiancatura dovuti da infiltrazioni dalle copertine in cotto e da umidità di risalita;*

Pavimentazioni esterne:

il portico e la rampa di accesso al piano terreno possiedono pavimentazione in battuto di cles. Il Terrazzo scoperto possiede pavimentazione in piastrelle di monocottura formato 30x30 cm. di colore grigio tipo opus incertum. *Condizioni: la pavimentazione in cls presenta alcune fessurazioni. Il pavimento del terrazzo scoperto è completamente deteriorato presentando notevoli fessurazioni e distacchi con crescita di vegetazione nelle fughe;*

Area cortilizia:

l'area cortilizia comune è pavimentata in parte con massetto di cls e in parte verso la S.P. 10 a terra battuta, ove sono presenti detriti della demolizione di un fabbricato diruto presente nel cortile. Detto spazio scoperto è delimitato verso le altre proprietà da muro di recinzione pieno e verso la S.P. 10 con cordolo in cls e soprastante rete metallica plastificata. L'accesso all'area cortilizia avviene mediante pannello di rete elettrosaldata. Si specifica che l'accesso carraio alla corte avviene dalla Via Roma, attraverso una servitù di passaggio sul mappale n. 83. *L'abitazione oggetto dell'esecuzione non ha accesso dalla corte comune in quanto la procedura non ha esteso il pignoramento sull'ingresso comune censito al subalterno n. 4.* *Condizioni: Per quanto riguarda la servitù di accesso alla corte, l'Esperto non ha reperito alcuna informazione nella consultazione delle note di trascrizione degli atti notarili presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, mentre durante le attività peritali di sopralluogo la moglie dell'Esecutato ha dichiarato che è stata effettuata una causa per la quale è stata emessa una sentenza con la quale l'appartamento oggetto del presente elaborato ha diritto di passaggio sul mappale n. 83;*

Componenti edilizie e costruttive interne:

Finiture pareti e soffitti: i locali costituenti l'abitazione eseguita possiedono pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati. Sono presenti contro davanzali delle finestre esterne in pietra naturale "serizzo antigorio" con finitura lucida. *Condizioni: durante le attività peritali di sopralluogo sono state riscontrate fessurazioni, sono state rilevate notevoli tracce di umidità al piano terreno e al piano primo verso il terrazzo scoperto, notevoli tracce di condensa in prossimità dell'intradosso della soletta verso il sottotetto e lungo il perimetro di tutti i serramenti esterni, dovuti dai vari ponti termici. Nella cucina al piano terreno è presente un rappezzo di intonaco al rustico dovuto ad una riparazione di una perdita del bagno al piano primo. Nel soffitto delle camere da letto sono presenti tracce di infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura e nel muro perimetrale della camera matrimoniale verso l'altra proprietà sono presenti dei distaccamenti dell'intonaco;*

Pavimentazioni interne: le pavimentazioni dei locali sono in piastrelle di monocottura con colorazione marrone stonalizzato di formato quadrato di dimensioni 30x30 cm. con zoccolino in legno. *Condizioni: non sono state rilevate fessurazioni apprezzabili e danneggiamenti rilevanti nelle*



pavimentazioni ceramiche;

- Porte interne:* le porte interne dei vari locali sono in legno di tipo tamburato ad ante battenti con telai e coprifili squadrati con finitura noce tanganica, con ferramenta a vista e maniglia bronzata. *Condizioni: le porte interne sono in discreto stato di manutenzione;*
- Rivestimento cucina* la cucina possiede rivestimento solamente sulla parete attrezzata per un'altezza di cm. 160 circa con piastrelle formato quadrato 20x20 cm. con colorazione bianca. *Condizioni: non sono state rilevate fessurazioni e danneggiamenti nel rivestimento;*
- Rivestimento bagno:* i bagni possiede rivestimento su tutti i lati, sino ad un'altezza di ml. 2,05 circa, in piastrelle bicottura formato rettangolare 20x25 cm. di colore bianco variegato grigio con greca nella parte superiore. *Condizioni: non si rilevano particolari fessurazioni e piastrelle danneggiate;*
- Sanitari bagno:* il bagno al piano terreno possiede sanitari a terra, non filo parete, in ceramica bianca ed in particolare lavabo a semincasso in mobile di legno, vaso con cassetta di cacciata esterna, bidet e doccia in ceramica 80x80 cm. con box in acrilico, con rubinetteria di tipo miscelatore con finitura cromata. Il bagno al piano primo possiede sanitari a terra, non filo parete, in ceramica bianca ed in particolare lavabo a colonna, vaso con cassetta di cacciata esterna, bidet e vasca con muretti di contenimento rivestiti con piastrelle come pareti, con rubinetteria di tipo miscelatore con finitura cromata. *Condizioni: i sanitari non presentano lesioni e danneggiamenti;*

Impianti:

- Antenna:* impianto digitale terrestre. *Condizioni: funzionante;*
- Antifurto:* non presente e non predisposto;
- Ascensore:* fabbricato non dotato di ascensore;
- Citofonico:* impianto citofonico con posto esterno in adiacenza al cancellino pedonale al civico 5 e posto interno nel disimpegno al piano terreno. *Condizioni: Impianto funzionante;*
- Condizionamento:* impianto di condizionamento nel soggiorno e nella camera matrimoniale con due macchine esterne e due split interni. *Condizioni: Impianto funzionante;*
- Gas:* impianto di adduzione gas con linea esterna su parete perimetrale e sottotraccia ai pavimenti, nicchia alloggiamento contatore su parete perimetrale prospiciente altra proprietà di cui al mappale n. 83. *Condizioni: Impianto funzionante;*
- Elettrico:* l'abitazione è dotata di impianto elettrico di tipo sottotraccia con scatole incassate, aventi frutti della marca BiTicino modello Magic con placchette di finitura in metallo color argento. *Condizioni: Impianto da verificare in quanto realizzato secondo la legge 46/90;*
- Idrico:* impianto di distribuzione di acqua fredda e calda sottotraccia ai pavimenti. L'acqua calda è prodotta da scaldacqua istantaneo a metano installato nell'anno 2020 e posto nel ripostiglio al piano primo. *Condizioni: funzionante;*



Fognario: il fabbricato possiede allacciamento alla pubblica fognatura passante sottotraccia alla Via Roma. *Condizioni: funzionante;*

Riscaldamento: l'abitazione possiede impianto di riscaldamento con terminali a radiatori in ghisa, il quale è privo di un generatore di calore alimentato da gas o altro fonte alternativa. Il riscaldamento dei locali avviene mediante una stufa a pellet posizionata nel soggiorno ed una stufa a pellet posizionata nella camera matrimoniale. *Condizioni: impianto di riscaldamento da verificare;*

Accessori e pertinenze: N-N.

Riepilogo superfici calpestabili.

ABITAZIONE

Piano	Destinazione d'uso locale	Superficie calpestabile (metri quadrati)	
Piano terreno	soggiorno;	mq.	36,21
	cucina;	mq.	7,35
	bagno;	mq.	5,70
	disimpegno	mq.	5,35
	portico con rampa di accesso	mq.	26,95
Piano sottotetto	camera da letto matrimoniale;	mq.	15,00
	camera da letto singola;	mq.	13,17
	studio;	mq.	9,05
	bagno;	mq.	4,11
	ripostiglio;	mq.	3,14
	disimpegno/vano scala;	mq.	11,41
	terrazzo scoperto;	mq.	26,14
Totale	Superficie calpestabile	mq.	163,58

Superficie commerciale.

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

Destinazione	Parametro	Sup. reale lorda	Coeff.	Superficie commerciale
locali abitazione piano terreno;	sup. lorda	mq. 72,44	1,00	mq. 72,44
portico piano terreno;	sup. lorda	mq. 29,40	0,50	mq. 14,70
locali abitazione piano primo;	sup. lorda	mq. 72,10	1,00	mq. 72,10
terrazzo scoperto piano primo;	sup. lorda	mq. 30,25	0,50	mq. 15,13
Totale Superficie commerciale abitazione				mq. 174,37

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.

Si evidenzia che il pignoramento e la nota di trascrizione del medesimo



riportano tra i dati censuari catastali quale consistenza 8 vani, attualmente la stessa è di 6 vani a seguito della variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 5.6.2023 pratica n. NO0031924 in atti dal 5.6.2023. Si precisa che la procedura non ha esteso il pignoramento sull'ingresso comune censito al subalterno n. 4, pertanto l'abitazione oggetto dell'esecuzione non ha accesso dalla corte comune di cui al mappale n. 586.

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 dalla consultazione delle note di trascrizione degli atti notarili che hanno interessato il compendio immobiliare oggetto di esecuzione ha accertato la cessione alla parte confinante della quota di 1/2 di comproprietà del vano scala comune di collegamento tra piano terreno e piano primo, il quale nella planimetria catastale protocollo n. 000131118 del 15.7.2002 in atti invece risulta ancora inserito. A fronte di detta incongruità l'Esperto, a seguito dell'autorizzazione da parte del Preg.mo G.E. del 27.4.2023, ha provveduto a presentare variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi approvata dall'Agenzia delle Entrate settore Territorio in data 5.6.2023 al protocollo n. NO0031924 in atti dal 5.6.2023.

RISPOSTA AL QUESITO 9).

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

L'area su cui insiste il fabbricato e l'area scoperta pertinenziale comune sono azionate nel P.R.G.C. vigente in “Aree residenziali sature”, di cui all'Art. n. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. .

(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 di civile abitazione esecutato è stato edificato prima dell'anno 1942, in precedenza era adibito a Ufficio Postale. Dall'accesso atti effettuato presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Vinzaglio in data 30.1.2023, L'Esperto ha reperito le seguenti pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Vinzaglio:

- Concessione gratuita per opere edilizie n. 4/94 del 15.7.1994, richiesta dal Sindaco pro tempore del Comune di Vinzaglio per la ristrutturazione dell'immobile di proprietà comunale;

(cfr. allegato 9 – pratiche edilizie)

L'Esperto durante le attività peritali di sopralluogo alla proprietà pignorata non ha riscontrato rilevanti difformità rispetto il titolo edilizio abilitativo sopra menzionato o comunque rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'Art. 34 bis del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.



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 dell'abitazione pignorata sono stati realizzati in conformità alle normative vigenti all'epoca della costruzione, ovvero secondo la Legge 5.3.1990, n. 46, e pertanto non rispondenti alle attuali normative vigenti in materia. Durante l'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state reperite le conformità degli impianti, tanto meno durante le attività peritali di sopraluogo.

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 15.12.2022 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 eseguiti. L'Agenzia delle Entrate di Novara con propria nota ha dichiarato che nei propri archivi non risulta alcun contratto. Inoltre, l'Esperto con PEC del 15.12.2022, regolarmente consegnata, alla Polizia Locale di Vinzaglio ha richiesto eventuali copie di comunicazioni di cessioni fabbricato in capo all'esecutato ed inerenti alle unità immobiliari pignorate. La Polizia Locale del Comune di Vinzaglio con mail del 19.12.2022 ha comunicato che nei propri archivi non è presente alcuna comunicazione di cessione di fabbricato.

(cfr. allegato 6 – dichiarazioni Polizia Locale e Agenzia delle Entrate in ordine all'esistenza di contratti locazione)

L'Esperto, durante lo svolgimento delle attività peritali di sopraluogo in data 30.1.2023, ha rilevato che il compendio immobiliare pignorato è occupato dal nucleo familiare dell'esecutato, come risultante dal certificato di stato di famiglia e di residenza rilasciati dal Comune di Vinzaglio in data 15.12.2022.

(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 eseguitato, 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 come anche di usi civici. A riguardo l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, l'Esperto dichiara che la proprietà pignorata non fa parte di un condominio.



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.): *nessuno;*

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

Iscrizioni ipotecarie: Ipoteca volontaria di € 248'000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo di 25 anni di originari € 124'134,79, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., con sede a Bologna (BO), codice fiscale n. 12931320159, domicilio ipotecario eletto presso Agenzia Di Novara - Cavour, per la quota di 1/1 di diritto di proprietà contro _____, nato a _____ () il . . . , codice fiscale n. _____, per la quota di 1/1 di diritto di proprietà, e _____, nata a _____ () il . .1 , codice fiscale n. _____, debitore non datore di ipoteca, con rogito stipulato in data 6.6.2005 dal Notaio Dott. Nunzia Giacalone di Novara (NO), Repertorio n. 242'362 Raccolta n. 31'769, iscritta con presentazione n. 13 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara (NO) in data 8.6.2005 al n. 12'267 del Registro Generale e al n. 2'762 del Registro Particolare;

Annotazione a iscrizione Registro Particolare n. 2'762 del 8.6.2005 per restrizione di beni, con rogito stipulato in data 10.7.2012 dal Notaio Dott. Fabio Auteri di Novara (NO), Repertorio n. 36'971 Raccolta n. 15'808, iscritta con presentazione n. 36 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara (NO) in data 27.7.2012 al n. 10'297 del Registro Generale e al n. 1'685 del Registro Particolare. Detta restrizione di beni riguarda la cessione della quota di 1/2 di proprietà al confinante del vano scala comune censito alla sezione NCEU al foglio n. 6 particella n. 590 subalterno n. 5;



Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: Atto giudiziario derivante da Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili del 14.3.2022 Repertorio n. 807, 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 PRISMA SPV S.R.L., con sede a Roma (RM), codice fiscale n. 05028250263, contro _____, nato a _____ () il _____, codice fiscale n. _____, per la quota di 1/1 di diritto di proprietà, trascritto con presentazione n. 3 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara (NO) in data 20.4.2022 al n. 6'271 del Registro Generale e al n. 4'569 del Registro Particolare sui seguenti beni siti nel Comune di Vinzaglio (NO) censite al catasto al foglio n. 6:

- alla sezione Nuovo Catasto Edilizio Urbano particella n. 586 subalterno n. 2 graffata a particella n. 590 subalterno n. 2, categoria A3 – Abitazione di tipo economico, consistenza 8 vani, Via Roma n. -;
- alla sezione Nuovo Catasto Terreni particella n. 586, categoria EU –Ente Urbano, consistenza 5 centiare;
- alla sezione Nuovo Catasto Terreni particella n. 590, categoria EU –Ente Urbano, consistenza 85 centiare;

Difformità urbanistico-edilizie: *nessuna*;

Difformità 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 previste*;

Cause in corso: *Non presenti*;

Ulteriori avvertenze: *Nessuna.*



Attuali e precedenti proprietari.

Attuali proprietari: Dal 6 giugno 2005 ad oggi.

Per diritto di proprietà di quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, Sig. _____, nato a _____ () il _____, codice fiscale n. _____, residente nel Comune di _____ () in Via _____ n. _____, in virtù di atto di compravendita Repertorio n. 242'361 Raccolta n. 31'768, stipulato in data 6.6.2005 dal Notaio Dott. Nunzia Giacalone di Novara (NO), registrato a Novara (NO) in data 7.6.2005 al n. 4'359 Serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara (NO) in data 8.6.2005 al n. 12'266 del Registro Generale e al n. 6'603 del Registro Particolare;

Precedenti proprietari: Dal 18 settembre 1984 al 6 giugno 2005.

Per diritto di proprietà di quota 1/1 con sede a _____ in Via _____ n. _____, codice fiscale n. _____, in virtù di atto di compravendita Repertorio n. 24'112, stipulato dal Notaio Dott. Claudio Bellezza di Novara (NO) in data 18.9.1984, trascritto a Novara (NO) al n. 10'063 del Registro Generale e al n. 8'072 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 terra cielo con ingresso pedonale esclusivo dalla Via Roma e corte in comune con accesso carraio tramite servitù di passo da altra altra proprietà, la quale però non ha accesso dall'appartamento esecutato. La costruzione pignorata è stata edificata prima del 1942, a metà degli anni 1990 è stata oggetto di ristrutturazione e successivamente non è stata oggetto di ulteriori interventi di ristrutturazione e/o manutenzione. Attualmente il compendio immobiliare pignorato possiede uno scarso stato di manutenzione e conservazione, con presenza di tracce di umidità al piano terreno, al piano primo lungo il terrazzo scoperto, notevoli tracce di condense dovute dai ponti termici lungo il perimetro dei serramenti esterni e all'intradosso del solaio verso il sottotetto, presenza di infiltrazioni dalla copertura e dal terrazzo scoperto, il quale possiede pavimentazione ed impermeabilizzazione deteriorata, serramenti da riverniciare. La dotazione impiantistica e tecnologica dell'abitazione è nella norma rispetto l'epoca della ristrutturazione, l'assenza di un generatore di calore a metano o altro combustibile, ma la presenza di due stufe a pellet.

Criterio di Stima.

L'Esperto, preso in esame il Comune di Vinzaglio, la posizione del compendio immobiliare pignorato centrale, gli scarsi servizi, le scarse attività commerciali, la modesta presenza di mezzi di trasporto pubblici, lo stato di manutenzione e conservazione della proprietà pignorata, la qualità delle finiture interne ed esterne, gli impianti, la presenza di una corte comune dalla quale non è possibile accedere



all'abitazione, l'assenza di un'autorimessa o di posti auto coperti, l'assenza di difformità edilizie, l'assenza attuale di contratti di locazione opponibili alla procedura e di provvedimenti di assegnazione al coniuge, lo stato di conservazione e manutenzione della porzione di fabbricato confinante e della corte comune, 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 2023 per il Comune di Vinzaglio (ultima edizione presente), dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" - OMI, pubblicata dall'Agenzia delle Entrate settore Territorio, riferendosi al 2° semestre 2022 per il Comune di Vinzaglio (ultima rilevazione disponibile alla data odierna) e dalla Banca dati del Borsinoimmobiliare.it, riferendosi alla quotazione per il Comune di Vinzaglio.

Dalla consultazione del Borsino Immobiliare Novarese - BiN, il quale contiene i valori medi rilevati nel 2022, viene preso in considerazione il Comune di Vinzaglio tipologia "Appartamenti non recenti" alla quale viene attribuito un valore minimo di 450,00 €/mq. ed un valore massimo di 650,00 €/mq. . Si evidenzia che i valori attribuiti agli appartamenti non recenti si riferiscono ad unità immobiliari in buone condizioni e abitabili, di età compresa fra i 16 anni e i 40 anni dalla data di ultimazione dell'edificio. Detti valori sono in linea rispetto il biennio precedente. Inoltre l'Esperto per un raffronto ha preso in considerazione il valore attribuito agli appartamenti nuovi, il quale oscilla tra 1'300 €/mq. e 1'500 €/mq. .

Dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" - OMI risulta che il bene si trova nella fascia "Centrale" nella zona "Unica Residenziale" con codice B1, 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 700,00 €/mq. ed un valore massimo di 1'000,00 €/mq., con uno stato conservativo normale. I valori suindicati sono in ampiamente in rialzo rispetto il semestre precedente e rispetto il triennio precedente. Si specifica che l'OMI è realizzato sui valori indicati negli atti notarili, pertanto il valore dell'ultima rilevazione è presumibilmente impreciso, considerando la quantità di compravendite che possono essere effettuate nel Comune di Vinzaglio in un semestre, quindi anche una sola compravendita può notevolmente incidere sul valore proposto dall'OMI.

Per la consultazione del "Borsinoimmobiliare.it", l'Estimatore ha ricercato il Comune di Vinzaglio Via Roma n. 5 ed ha preso in esame la tipologia "Abitazioni in stabili di 2° fascia", per la quale viene assegnato un valore minimo di 522,00 €/mq. ed un valore massimo di 615,00 €/mq. . Detta quotazione si riferisce ad appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona.

E' stata inoltre condotta un'accurata indagine conoscitiva presso gli operatori immobiliari operanti nel Comune di Vinzaglio, per acquisire un valore corretto di mercato di un immobile nel Comune di Vinzaglio, con caratteristiche, dotazione impiantistiche, stato di manutenzione e metratura simili a quelli del bene esecutato, ed è stato riscontrato che il valore medio a metro quadrato di è di € 500,00.

(cfr. allegato 12 – 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 il Comune di Vinzaglio, la posizione centrale in cui il bene pignorato, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato, la dotazione impiantista del medesimo, la presenza di un impianto di riscaldamento privo di generatore di calore, la presenza di una corte comune non accessibile



dall'appartamento pignorato, l'assenza di un'autorimessa o di posti auto coperti, lo scarso stato di manutenzione e conservazione del bene. Il sottoscritto Esperto estimatore ritiene di applicare alla proprietà eseguita un valore cautelativo a mq. di € 500,00, in linea con la quotazione media del BiN, ritenuto più attendibile in quanto redatta dalle federazioni di categoria degli agenti immobiliari, dagli ordini professionali e dalle associazioni dei costruttori, comunque nella media delle quotazioni del portale Borsinoimmobiliare.it e dell'indagine presso gli operatori immobiliari. L'Esperto ritiene congruo il valore cautelativo di 500,00 €/mq. in relazione allo stato di manutenzione del bene eseguito, dei relativi costi di ristrutturazione e di riqualificazione energetica, anche in rapporto al valore di un appartamento nuovo nel Comune di Vinzaglio che oscilla tra 1'300 €/mq. e 1'500 €/mq. .

Immobile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Abitazione piano terreno e primo;	mq. 174,37	€/mq. 500,00	€ 87'185,00
Valore totale stimato arrotondato			€ 87'200,00

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

- Riduzione del valore del 20 % per incidenza negativa della modalità di vendita coattiva; € 17'440,00
- 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; € 0,00
- Spese per aggiornamento catastale; € 0,00

Prezzo base d'asta del compendio immobiliare.

Il valore arrotondato è di € 70'000,00.

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 non colpisce quote indivise in quanto lo stesso intestato nello specifico:

- Per diritto di proprietà di quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, Sig. _____, nato a _____ () il . . . , codice fiscale n. _____, residente nel Comune di _____ () in Via Roma 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 abitazione da terra a cielo costituito da un'unica unità immobiliare.

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'III.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 30.1.2023, 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 fissate per il giorno 30.1.2023 alle ore 14.00, sono state comunicate 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 A/R n. 05365484700-7 del 25.1.2023, la quale è stata regolarmente ritirata dall'esecutato IL 26.1.2023.

(cfr. allegato 13 – 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 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 Vinzaglio, l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vinzaglio e l'Ufficio Stato Civile del Comune di Vinzaglio, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Registrazione Atti Privati di Novara, l'Agenzia delle Entrate settore Territorio – Banca Dati Quotazioni Immobiliari, il Borsino Immobiliare Novarese, il portale Borsinoimmobiliare.it, le Agenzie immobiliari presenti ed operanti nel Comune di Vinzaglio.

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'Il.mo Sig. G.E. per la fiducia dimostrata e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti in merito, porgendo stima deferenti saluti.

Borgomanero, lì 6 giugno 2023

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 planimetria catastale;
- Allegato 5 – visura storica catasto terreni ed estratto mappa catastale;
- Allegato 6 – dichiarazioni Polizia Locale e Agenzia delle Entrate in ordine all'esistenza di contratti locazione;
- 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 – consultazione BIN, OMI e Borsinoimmobiliare.it;
- Allegato 13 – comunicazione inizio attività peritali di sopraluogo;
- Allegato 14 – ricevute spese sostenute dall'Esperto per le attività peritali sino alla data odierna.

