



**TRIBUNALE DI NOVARA**

**Procedimento Esecutivo Immobiliare**

**Esecuzione Forzata**

**FE.MA.S. s.r.l.**

contro



**N. Gen. Rep. 19/2022**  
**Giudice Dott. Veronica Zanin**

**ELABORATO PERITALE**

***Tecnico incaricato: Geom. ALBERTO TOSI***

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

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

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

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

*telefono: 0322504107*

*email: info@progettostudioassociati.it*





## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



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

### **PREMESSA**

Con Ordinanza del 03.10.2022, l'ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare dott. Veronica Zanin nominava il sottoscritto geom. Tosi Alberto, nato a Novara il 02.09.1961, con studio professionale in Comignago (NO) Via Principale n° 36 Tel. 0322-504107 - fax 0322-504907, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Novara al n° 2000 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Novara al n. 347 dal 10.12.1998, come esperto nella Esecuzione n° 19/2022 promossa da [REDACTED].

Il sottoscritto in data 10.10.2022 prestava il giuramento di rito, tramite invio di PEC, e gli veniva affidato l'incarico per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare sottoposto a pignoramento nel presente procedimento con il questionario sotto riportato:

- 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del**





*pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

Si verifica la completezza della documentazione.

- 2. verifichi se risultano ritualmente notificati dal creditore gli avvisi - ex art. 498, comma 2, e 600 c.p.c. - ad eventuali creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo e/o comproprietari del compendio pignorato, diversamente senza dilazione al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

Dalle verifiche effettuate risultano ritualmente notificati dal creditore agli esecutati gli avvisi - ex art. 498, comma 2, e 600 c.p.c.

Non sono presenti comproprietari del compendio pignorato.

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

Atto giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobili con Atto Esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED], per la quota intera, eseguito dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara, in data [REDACTED].

- 4. acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

Sono state acquisite: la mappa catastale del Comune di Cressa relativa al F. 3 mappale 178 (cfr. Allegato B), oltre alle relative visure (cfr. Allegati C1 - C2) e planimetrie dell'immobile (cfr. Allegati D1 - D2), che vengono allegati alla presente.

- 5. verifichi l'esistenza di eventuali quote indivise dei beni pignorati, così come risultanti alla data di trascrizione del pignoramento, accerti se sia stata correttamente indicata negli atti e ne accerti la natura, individuando i nominativi dei comproprietari dividendi ed indicando le relative quote di ciascuno;*

La quota pignorata è intera, come risulta da atto di compravendita notaio [REDACTED]

[REDACTED] (vedi allegato E).





6. *descriva l'immobile pignorato al fine di indicare le reali, concrete ed attuali condizioni e qualità, previo necessario accesso e mediante rilievi planimetrici e fotografici da effettuare ex novo, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale ed altresì superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

Oggetto di pignoramento è una casa di civile abitazione con relativa autorimessa, sita nel centro storico del comune di Cressa, in Via Suno n. 11-13, con il lato di ovest sulla Via Eugenio Rozzati.

L'accesso all'abitazione e all'autorimessa si ha da Via Suno n. 11 - 13. Tramite una rampa si accede alla porta d'ingresso protetta da cancello in ferro.

Lo stabile edificato nel 1959 su demolizione di esistente altro fabbricato, di tipo contiguo, è costituito da due piani fuori terra e un locale posto al seminterrato. A nord è adiacente con altro stabile di altra proprietà, mentre ad est la parete dell'autorimessa confina con l'androne e recinzione della proprietà finitima. La struttura del tetto è interamente in legno con manto in tegole, senza coibentazione, con canali e pluviali in lamiera zincata. Il tetto sopra alla camera del primo piano, posta a destra della scala interna è in eternit. Esternamente è intonacato e la tinteggiatura vetusta è quasi totalmente scomparsa, con parte della facciata a sud piastrellata. La rampa di accesso con balconata al piano rialzato è in cemento decorato da pilastrini, come il balcone e il terrazzo al primo piano. Il balcone sul cotile interno del primo piano è protetto da ringhiera in ferro.

I serramenti sono in legno con vetri singoli e persiane in legno sul lato sud, nord ed est, mentre sul lato ovest vi sono tapparelle in legno, tutti i davanzali in marmo; la porta d'entrata e la finestra sul lato sud sono protette da inferriate. La porta dell'autorimessa è in lamiera scorrevole divisa in due. Il cortile interno è piastrellato ed è presente una pensilina lungo tutto il lato interno di sud ed ovest.

L'immobile esternamente si presenta in condizioni non molto buone per mancanza di manutenzioni negli anni.

L'accesso all'abitazione si ha da un piccolo atrio al piano rialzato (superficie netta mq 5,10); da qui una porticina, alta 1,70 m con doppio battente, conduce a una scaletta in cemento con pedate in serizzo consumato e si arriva al piano interrato destinato a locale caldaia (superficie netta mq 12,60), con soffitto a volta, pareti e pavimento in cemento, illuminato da una finestrella che dà sulla pubblica via. Sempre dal





disimpegno un'altra porta conduce al tinello, angolo tv con divano e stufa a legna (superficie netta mq 19,50). Da qui un vano di passaggio conduce al soggiorno con uscita sul cortile interno (superficie netta mq 36,00), sempre dall'atrio, girando a destra, si trova un disimpegno (superficie netta mq 4,60) che conduce alla scala che porta al primo piano, alla cucina dotata di lavandino in ceramica a muro, attacco lavatrice e altri elettrodomestici, piastrellata fino ad un'altezza di 1,50 m con piastrelline in ceramica azzurra (superficie netta mq 8,40), a un piccolo bagno di servizio composto da un lavandino e un water con rivestimento in piastrelle bianche all'altezza di m 1,50 (superficie netta mq 1,70) e al cortile interno (superficie mq 40,00). La superficie netta calpestabile del piano rialzato è di circa 75,30 mq, la superficie commerciale è di mq 110,00. La rampa d'accesso e ballatoio esterno d'ingresso hanno una superficie complessiva di mq 8,00. La cantina al piano seminterrato ha una superficie commerciale è di mq 20,00.

Dalla scala interna, dove la prima rampa è parte in sasso e parte in cemento tutti verniciati e la seconda in graniglia di cemento, protetta da ringhiera in ferro e corrimano in legno lungo il muro, si accede al primo piano; a destra un gradino con dislivello di 15 cm conduce a una camera con postazione pc (superficie netta mq 13,20) con affaccio sul terrazzo a cui si accede da una porta battente interna, riparata da persiane in legno, sempre con un gradino di dislivello di 15 cm. Il terrazzo è in battuto di cemento con affaccio sul lato sud e nord, il lato est ha muro di confine con altra proprietà (superficie mq 21,30).

Dalla scala il disimpegno-corridoio (superficie netta mq 9,60) conduce al lato sinistro del piano incontrando subito la camera matrimoniale (superficie netta mq 22,00), con balcone anch'esso con pavimento in battuto di cemento e parapetto in cemento decorato da pilastri (superficie mq 4,50), successivamente si accede ad altra camera con affaccio su Via Rozzani (superficie netta mq 23,00), e poi al bagno completo di tutti i sanitari con vasca da bagno con in aggiunta un termoarredo a corrente, ha pavimento in ceramica monocottura e rivestimenti in ceramica fino all'altezza di m 1,70 (superficie netta mq 8,20). Dal disimpegno si accede, anche, al balcone che da sul cortile interno, sempre con pavimentazione in battuto di cemento e ringhiera in ferro (superficie mq 6,30).

La superficie netta calpestabile del piano primo è di circa 76,00 mq, la superficie commerciale è di mq 110,00 i balconi e il terrazzo hanno una superficie complessiva di mq 32,10.





Le finiture interne sono vetuste e di conseguenza in non buono stato di conservazione. Il piano terra e primo è interamente pavimentato in piastrelle di graniglia di cemento, diverse per ogni locale, tranne il bagno al primo piano con ceramica monocottura. I muri sono intonacati e tinteggiati. Le persiane esterne sono completamente scrostate e usurate dal tempo. Le porte interne di color beige sono ad anta doppia, in legno con vetro interno, ed alcune ad anta singola e cieche, risalenti alla data di costruzione dell'immobile. L'impianto idrotermosanitario è autonomo con caldaia a gas metano. Il riscaldamento è con termosifoni in ghisa. L'impianto elettrico è sottotraccia. Gli impianti e i sanitari sono datati all'anno di costruzione dell'immobile. Il cortile interno presenta diverse piastrelle rotte e mancanti. Sono presenti due pensiline in plastica sul lato interno nord. L'immobile, da come visionato durante il sopralluogo, costruito nel 1959 presenta tutti i segni del tempo passato, senza alcuna miglioria nel tempo, tranne che per il bagno al primo piano, ma necessita di una manutenzione sia interna che esterna.

L'autorimessa, posta ad est dell'immobile e precisamente sotto il terrazzo, ha accesso da Via Suno n. 13 e tramite una porta, con gradino, sul lato nord si accede al cortile interno. La porta dell'autorimessa è in lamiera scorrevole a due battenti. La pavimentazione è in battuto di cemento e i muri sono intonacati (superficie mq 22,90). Anch'essa necessita di manutenzione.

#### Situazione catastale

Gli immobili oggetto della presente perizia sono censiti (cfr allegato C1 - C2):

Comune di Cressa Via Suno n. 11-13:

- al Catasto Terreni:  
*Foglio 3 mapp. 178, Ente urbano di are 00.01.80 senza rendita*
- al Catasto Edilizio Urbano:  
*Foglio 3 mapp. 178, sub. 2, cat. A/3, cl. 2, vani 8, sup. catastale tot. mq 256,00 escluse aree scoperte mq 242, rendita € 413,17*  
*Foglio 3 mapp. 178, sub. 3, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 19, sup. catastale tot. mq 26,00 rendita € 56,91*

Coerenze con la mappa del NCT:

a nord mapp. 173, a est mapp. 177 - 179, a sud Via Suno, a ovest Via Eugenio Rozzati, tutti del Foglio 3.





<b>Caratteristiche descrittive: Via Ticino 12/a</b>	
<i>Strutture verticali:</i>	<i>materiale: muratura, condizioni: sufficienti</i>
<i>Scale:</i>	<i>scala interna tra piano T. e 1° - tipologia: a doppia rampa, materiale: cls e granito, condizioni: sufficienti scala interna piano S. - tipologia: rampa unica, materiale: cls e granito, condizioni: cattive</i>
<i>Balconi:</i>	<i>materiale: in latero cemento condizioni: sufficienti</i>
<i>Solai:</i>	<i>tipologia: latero-cemento, condizioni: sufficienti</i>
<b>Componenti edilizie e costruttive:</b>	
<i>Infissi esterni:</i>	<i>tipologia: doppia anta battente e tapparelle, materiale: legno, protezione: --- condizioni: scarse</i>
<i>Infissi interni:</i>	<i>tipologia: porte in legno cieche e ad anta doppia con vetro condizioni: scarse</i>
<i>Manto di copertura:</i>	<i>materiale: tegole in cotto ed eternit</i>
<i>Pareti esterne:</i>	<i>materiale: muratura, rivestimento: intonaco di cemento tintecciato condizioni: sufficienti</i>
<i>Pavim. Esterna cortile:</i>	<i>materiale: piastrelle, condizioni: scarse</i>
<i>Pavim. Interna:</i>	<i>materiale: graniglia di cemento, bagno p. 1° in piastrelle di ceramica monocottura condizioni: sufficienti.</i>
<i>Rivestimento bagno:</i>	<i>materiale: ceramica monocottura condizioni: sufficienti.</i>
<i>Cancelli di ingresso pedonale- carraio:</i>	---
<b>Impianti:</b>	
<i>Ascensore:</i>	assente
<i>Citofonico:</i>	assente
<i>Condizionamento:</i>	assente
<i>Gas:</i>	<i>tipologia: con tubazioni, alimentazione: metano</i>
<i>Idrico:</i>	<i>tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale,</i>
<i>Termico:</i>	<i>tipologia: autonomo, alimentazione: gas, terminali: radiatori in ghisa</i>
<i>Elettrico:</i>	<i>tipologia: impianto presente, sottotraccia e a vista</i>
<i>Fognatura</i>	Il fabbricato dispone di allaccio alla fognatura.
<i>Telefono</i>	assente

7. **accerti la conformità tra la descrizione attuale rilevata da lui direttamente del compendio (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:**





- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;*
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;*
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

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

- 8. proceda, ove necessario ai fini della corretta individuazione e descrizione formale e sostanziale del bene, e solo previa autorizzazione del G.E. (ottenuta mediante apposita istanza, da comunicarsi anche al creditore procedente), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;**

Nel sopralluogo del 18.11.2022 (vedi allegato F), le difformità riscontrate tra lo stato reale dell'immobile e quanto presente nella planimetria catastale richiesta all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Novara sono le altezze dei soffitti in alcuni locali, e precisamente al piano terreno il soggiorno, tinello ed entrata, indicati come m 3,00 mentre risulta essere di m 3,20 ed anche la camera, al primo piano a destra della scala che è solo m 2,66 oltre al posizionamento del tavolato tra la cucina e il disimpegno al piano terra.

Tale discrepanza non necessita la presentazione di un nuovo aggiornamento catastale, in quanto non varia la consistenza dell'unità immobiliare, sebbene in sede di trasferimento dovrà essere certificata, ai sensi della vigente normativa, la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e le planimetrie catastali, fatto che comporterebbe il rifacimento della planimetria catastale per quanto sopra segnalato.

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

L'immobile oggetto della presente esecuzione risulta presente nella cartografia del P.R.G.C. approvato con delibera D.G.R. n. 5-3483 del 16.07.2001, delibera di approvazione della G.R. 18-11737 del 13.07.2009 e successiva variante parziale n. 5/2019





in area "RISTRUTTURAZIONE - Aree di ristrutturazione" art. Art.25, Art.19 delle N.T.A. , con vincolo in ZONA A - Zona A art. 2 D.M. 1444/68.

*10. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ed illustri gli esiti di dette situazioni sulla stima del valore del bene (come da successivo punto 16)*

Dall'accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cressa è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla Osta per esecuzione opere edili n. 79 del 10.11.1959
- Certificato di abitabilità n. 79 del 04.06.1960
- Autorizzazione n. 2 del 27.02.1979

(cfr Allegato G1, G2, G3)

#### Difformità urbanistico-edilizie

Da quanto riscontrato durante il sopralluogo del 18.11.2022 (vedi allegato F), confrontando quanto ricavato dagli unici elaborati grafici allegati alla pratica edilizia Nulla Osta n. 79 del 10.11.1959 (vedi allegato G1) recuperati presso l'Ufficio Tecnico di Cressa, sono state riscontrate delle difformità sia al piano terra che al piano primo, che per le caratteristiche costruttive e per la tipologia delle finiture, risalgono sicuramente all'epoca di realizzo del fabbricato, pertanto sicuramente tacitamente assentite con il successivo rilascio dell'abitabilità (vedi all. G2).

Queste difformità sono evidenziate nell'allegato (H) e precisamente:

al piano terra

- Non sono state realizzate delle aperture verso l'esterno, spostate alcune finestre, modificati alcuni tavolati interni, allargata la prima rampa della scala che conduce al primo piano, diminuita l'altezza interna dei locali, allungato il balcone di ingresso con relativo spostamento della rampa di scala di accesso allo stesso;





- nell'autorimessa sono stati realizzati due scalini che danno accesso al cortile interno, mentre il portone di accesso alla stessa autorimessa è stato abbassato per effettuare una finestra sopra lo stesso;

al primo piano

- è stata demolita la tramezza interna della camera a nord, trasformandola in un unico locale;
- è stata demolita la tramezza dell'antibagno e spostata la porta d'ingresso allo stesso;
- non sono state realizzate delle aperture verso l'esterno ed allargate delle finestre, realizzata una porta per accedere al terrazzo e sullo stesso sono stati realizzati i parapetti protettivi, il balcone sul cortile interno rivolto a nord è stato sostituito con una pensilina;
- la porta finestra che dà sul balcone della camera con affaccio su Via Suno è stata ristretta e il balcone è stato allungato;
- è stata diminuita l'altezza interna dei locali.

Bisogna far inoltre presente che nei disegni allegati al Nulla Osta n° 79 del 1959 esistono delle incongruità, per cui alcune delle difformità rilevate potrebbero non esserlo.

E' inoltre importante sottolineare che si ritiene corretto applicare l'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 ("Tolleranze costruttive", come stabilito dai commi 2 e 3, rientrano tra le tolleranze esecutive per irregolarità geometriche eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento di diritti reali) in quanto le sopra evidenziate modifiche pienamente vi rientrano, pertanto non si dovrebbe procedere ad alcuna sanatoria; diversamente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cressa, nella persona del responsabile del servizio, ritiene di richiedere comunque la presentazione di una SCIA in sanatoria con conseguente pagamento della sanzione complessiva di Euro 516,00 come da art. 37 del D.P.R. 380/01.

Si stima una spesa complessiva, tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 3.500,00.





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

Per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, gli impianti sono funzionanti ma non si è in possesso di alcuna dichiarazione di conformità.

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

L'unità immobiliare risulta essere occupata dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]

(cfr Allegato I)

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

Non esiste assegnazione di casa coniugale.

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





Da quanto riportato dagli strumenti urbanistici non sussistono vincoli a carico del suddetto immobile.

**15. *indichi i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:***

**Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

*a) Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);*

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

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

Nessuno

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

Nessuna

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

Nessuna

*e) Difformità urbanistico-edilizie;*

Da quanto riscontrato durante il sopralluogo del 18.11.2022 (vedi allegato F), confrontando quanto ricavato dagli unici elaborati grafici allegati alla pratica edilizia Nulla Osta n. 79 del 10.11.1959 (vedi allegato G1) recuperati presso l'Ufficio Tecnico di Cressa, sono state riscontrate delle difformità sia al piano terra che al piano primo, che per le caratteristiche costruttive e per la tipologia delle finiture, risalgono sicuramente all'epoca di realizzo del fabbricato, pertanto sicuramente tacitamente assentite con il successivo rilascio dell'abitabilità (vedi all. G2).





Queste difformità sono evidenziate nell'allegato (H) e precisamente:

al piano terra

- Non sono state realizzate delle aperture verso l'esterno, spostate alcune finestre, modificati alcuni tavolati interni, allargata la prima rampa della scala che conduce al primo piano, diminuita l'altezza interna dei locali, allungato il balcone di ingresso con relativo spostamento della rampa di scala di accesso allo stesso;
- nell'autorimessa sono stati realizzati due scalini che danno accesso al cortile interno, mentre il portone di accesso alla stessa autorimessa è stato abbassato per effettuare una finestra sopra lo stesso;

al primo piano

- è stata demolita la tramezza interna della camera a nord, trasformandola in un unico locale;
- è stata demolita la tramezza dell'antibagno e spostata la porta d'ingresso allo stesso;
- non sono state realizzate delle aperture verso l'esterno ed allargate delle finestre, realizzata una porta per accedere al terrazzo e sullo stesso sono stati realizzati i parapetti protettivi, il balcone sul cortile interno rivolto a nord è stato sostituito con una pensilina;
- la porta finestra che da sul balcone della camera con affaccio su Via Suno è stata ristretta e il balcone è stato allungato;
- è stata diminuita l'altezza interna dei locali.

Bisogna far inoltre presente che nei disegni allegati al Nulla Osta n° 79 del 1959 esistono delle incongruità, per cui alcune delle difformità rilevate potrebbero non esserlo.

E' inoltre importante sottolineare che si ritiene corretto applicare l'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 ("Tolleranze costruttive", come stabilito dai commi 2 e 3, rientrano tra le tolleranze esecutive per irregolarità geometriche eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento di diritti reali) in quanto le sopra evidenziate modifiche pienamente vi rientrano, pertanto non si dovrebbe procedere ad alcuna sanatoria; diversamente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cressa, nella persona del responsabile





del servizio, ritiene di richiedere comunque la presentazione di una SCIA in sanatoria con conseguente pagamento della sanzione complessiva di Euro 516,00 come da art. 37 del D.P.R. 380/01.

Si stima una spesa complessiva, tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 3.500,00.

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

Nel sopralluogo del 18.11.2022 (vedi allegato E), le difformità riscontrate tra lo stato reale dell'immobile e quanto presente nella planimetria catastale richiesta all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Novara sono le altezze dei soffitti in alcuni locali, e precisamente al piano terreno il soggiorno, tinello ed entrata, indicati come m 3,00 mentre risulta essere di m 3,20 ed anche la camera, al primo piano a destra della scala che è solo m 2,66 oltre al posizionamento del tavolato tra la cucina e il disimpegno al piano terra.

Tale discrepanza non necessita la presentazione di un nuovo aggiornamento catastale, in quanto non varia la consistenza dell'unità immobiliare, sebbene in sede di trasferimento dovrà essere certificata, ai sensi della vigente normativa, la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e le planimetrie catastali, fatto che comporterebbe il rifacimento della planimetria catastale per quanto sopra segnalato.

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

*a) Iscrizioni ipotecarie*

Nessuna

*b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Atto giudiziario derivante da Verbale di pignoramento immobili con Atto Esecutivo o cautelare a favore di [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per la quota intera, eseguito dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Novara, in data [REDACTED]  
[REDACTED].





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

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

Da quanto riscontrato durante il sopralluogo del 18.11.2022 (vedi allegato F), confrontando quanto ricavato dagli unici elaborati grafici allegati alla pratica edilizia Nulla Osta n. 79 del 10.11.1959 (vedi allegato G1) recuperati presso l'Ufficio Tecnico di Cressa, sono state riscontrate delle difformità sia al piano terra che al piano primo, che per le caratteristiche costruttive e per la tipologia delle finiture, risalgono sicuramente all'epoca di realizzo del fabbricato, pertanto sicuramente tacitamente assentite con il successivo rilascio dell'abitabilità (vedi all. G2).

Queste difformità sono evidenziate nell'allegato (H) e precisamente:

al piano terra

- Non sono state realizzate delle aperture verso l'esterno, spostate alcune finestre, modificati alcuni tavolati interni, allargata la prima rampa della scala che conduce al primo piano, diminuita l'altezza interna dei locali, allungato il balcone di ingresso con relativo spostamento della rampa di scala di accesso allo stesso;
- nell'autorimessa sono stati realizzati due scalini che danno accesso al cortile interno, mentre il portone di accesso alla stessa autorimessa è stato abbassato per effettuare una finestra sopra lo stesso;

al primo piano

- è stata demolita la tramezza interna della camera a nord, trasformandola in un unico locale;
- è stata demolita la tramezza dell'antibagno e spostata la porta d'ingresso allo stesso;
- non sono state realizzate delle aperture verso l'esterno ed allargate delle finestre, realizzata una porta per accedere al terrazzo e sullo stesso sono stati realizzati i parapetti protettivi, il balcone sul cortile interno rivolto a nord è stato sostituito con una pensilina;
- la porta finestra che da sul balcone della camera con affaccio su Via Suno è stata ristretta e il balcone è stato allungato;





- è stata diminuita l'altezza interna dei locali.

Bisogna far inoltre presente che nei disegni allegati al Nulla Osta n° 79 del 1959 esistono delle incongruità, per cui alcune delle difformità rilevate potrebbero non esserlo.

E' inoltre importante sottolineare che si ritiene corretto applicare l'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001 ("Tolleranze costruttive", come stabilito dai commi 2 e 3, rientrano tra le tolleranze esecutive per irregolarità geometriche eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento di diritti reali) in quanto le sopra evidenziate modifiche pienamente vi rientrano, pertanto non si dovrebbe procedere ad alcuna sanatoria; diversamente, l'Ufficio Tecnico del Comune di Cressa, nella persona del responsabile del servizio, ritiene di richiedere comunque la presentazione di una SCIA in sanatoria con conseguente pagamento della sanzione complessiva di Euro 516,00 come da art. 37 del D.P.R. 380/01.

Si stima una spesa complessiva, tra sanzione, oneri, diritti di segreteria e prestazioni professionali per l'intera pratica edilizia, in circa € 3.500,00.

*d) Difformità Catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 8 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura);*

Nel sopralluogo del 18.11.2022 (vedi allegato E), le difformità riscontrate tra lo stato reale dell'immobile e quanto presente nella planimetria catastale richiesta all'Agenzia del Territorio Direzione Provinciale di Novara sono le altezze dei soffitti in alcuni locali, e precisamente al piano terreno il soggiorno, tinello ed entrata, indicati come m 3,00 mentre risulta essere di m 3,20 ed anche la camera, al primo piano a destra della scala che è solo m 2,66 oltre al posizionamento del tavolato tra la cucina e il disimpegno al piano terra.

Tale discrepanza non necessita la presentazione di un nuovo aggiornamento catastale, in quanto non varia la consistenza dell'unità immobiliare, sebbene in sede di trasferimento dovrà essere certificata, ai sensi della vigente normativa, la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e le planimetrie catastali, fatto che





comporterebbe il rifacimento della planimetria catastale per quanto sopra segnalato.

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

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

Non esistono spese condominiali.

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

Nessuna.

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

Nessuna.

4) *eventuali cause in corso*

Nessuna.

5) *i precedenti proprietari nel ventennio e l'elencazione di ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, estremi dell'atto, senza la necessità di specificare gli estremi della registrazione dei relativi atti), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

I proprietari nel ventennio sono:

*Fino al 30.04.2019:*

[Redacted text block containing names and details of previous owners from 30.04.2019 onwards]



B

[REDACTED]

Fino al 12.12.2000

[REDACTED]

- 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) come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; i contratti di affitto dei fondi rustici dovranno essere ritenuti opponibili, se stipulati con soggetto che sia coltivatore diretto – qualità che va accertata – qualora abbiano durata ultranovennale e purché stipulati prima del pignoramento, anche se siano in forma verbale o non siano stati trascritti, se stipulati con conduttore non coltivatore diretto saranno opponibili solo qualora siano provati per iscritto e siano stati trascritti prima del pignoramento).

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

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





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

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

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

La stima viene effettuata prendendo come riferimento:

*i valori indicati nel Borsino Immobiliare 2022:*

Comune: Cressa

zona: centrale - zona unica residenziale

Tipologia: Abitazioni in stabili di 2° fascia

*la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio primo semestre 2022:*

Comune: Cressa

Centrale/ZONA UNICA RESIDENZIALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale





## LOTTO UNICO

Destinazione	Superficie lorda (mq)	C.C.	Superficie equivalente (mq)	Quota di proprietà	V.M. Reale /potenziale	V.C. Valore Commerciale
Abitazione Piano rialzato	110,00	1	118,10	1	€ 270,00	€ 31.887,00
Rampa entrata p. T.	8,00	0,3	2,40	1	€ 270,00	€ 648,00
Abitazione Piano 1°	110,00	1	120,60	1	€ 270,00	€ 32.562,00
Balconi Piano 1°	10,80	0,3	3,24	1	€ 270,00	€ 874,80
Terrazzo Piano 1°	21,30	0,3	6,39	1	€ 270,00	€ 1.725,30
Cantina Piano S.	20,00	0,3	6,00	1	€ 270,00	€ 1.620,00
Autorimessa Piano T.	22,90	0,5	11,45	1	€ 270,00	€ 3.091,50
						€ 72.408,60
					-- Valore decurtato del 20% come da Ordinanza del G.E. del 23.02.2018:	- 14.481,72
					<b>VALORE FINALE</b>	<b>€ 57.926,88</b>

### Adeguamenti e correzioni della stima

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

- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **nessuna**.
- Spese tecniche di regolarizzazione catastale: **nessuna**
- Spese tecniche di regolarizzazione edilizio urbanistica: **€ 3.500,00**

Totale spese da decurtare Euro 3.500,00

Valore finale Euro 57.926,88 – Totale spese da decurtare = Euro 54.426,88

**Valore di Vendita arrotondato: 54.000,00**





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

Il pignoramento colpisce la quota intera.

Allegati:

- Documentazione fotografica (all. A)
- Estratto di mappa N.C.T. (all. B)
- Visure catastali (all. C1 - C2)
- Scheda catastale (all. D1 - D2)
- Atto di provenienza (all. E)
- Verbali di sopralluogo (all. F)
- Pratiche Comunali (all. G1-G2-G3)
- Difformità Edilizie (all. H)
- Certificati di residenza (all. I)

Comignago, 21.12.2022

IL PERITO  
Geom. Alberto Tosi  
N. 2000  
NOVARA

