

TRIBUNALE DI NOVARA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE n. 13 / 2022

promosso da



contro

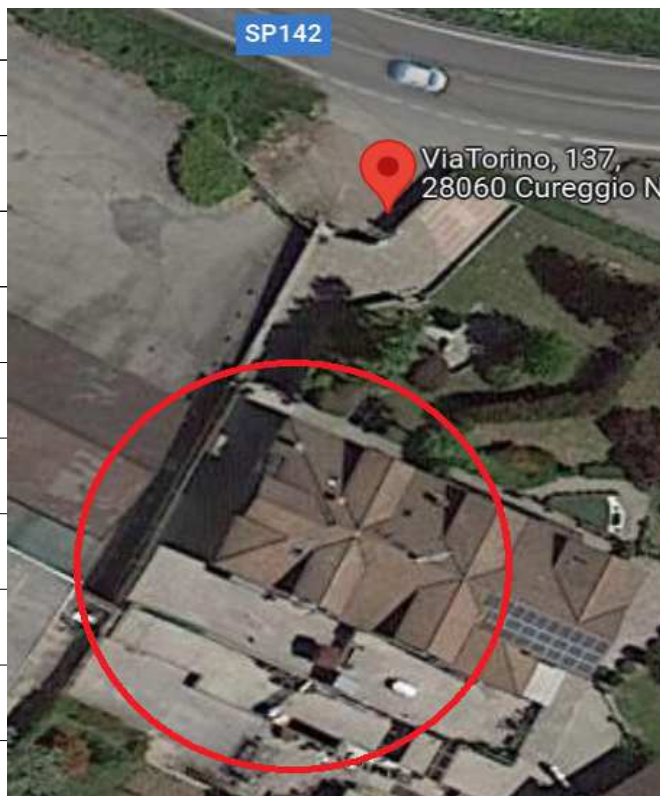


Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Veronica Zanin

C.T.U.

Geom. Gianni Mario Siviero



Il sottoscritto Geom. Gianni Mario Siviero, libero professionista con studio professionale in Novara, Via Don Bosco n. 3, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al n. 1896, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Novara al n. 164, in relazione all'incarico di C.T.U. conferitogli in data 04/10/2022 nel procedimento esecutivo promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

esaminati gli atti, eseguiti i necessari sopralluoghi ed effettuate tutte le più opportune verifiche presso i competenti uffici comunali, del Territorio e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, con riferimento a beni immobili siti in CUREGGIO (NO) – Via Torino n. 137, come in seguito meglio descritti, redige la relazione di perizia che segue in ottemperanza al quesito assegnatogli (*riportato in grassetto corsivo*).

.....ooo0ooo.....

***Punto 1°) verifichi, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma 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;***

Il certificato redatto dal Notaio [REDACTED] evidenzia le risultanze delle visure catastali all'epoca delle ispezioni (22/2/2022) ed elenca correttamente i titoli di

provenienza dell'immobile in oggetto.

.....ooo0ooo.....

*Punto 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;*

Per quanto è stato possibile accertare dai documenti in P.C.T., gli avvisi risultano ritualmente notificati.

.....ooo0ooo.....

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

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1) Ai Signori

[REDACTED]

[REDACTED] gli immobili sono pervenuti per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita a rogito [REDACTED] ai nn. 72877/10330 in data 18/09/1998 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara) in data 28/09/1998 ai nn. 12702/9339, da potere della [REDACTED]

(cfr. all. 1 – Nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 28/09/1998 nn. 72877/10330)

2) Alla

[REDACTED] il

terreno su cui, successivamente, è stato realizzato il fabbricato in Cureggio, Via Torino n. 53 – ora n. 137 – è pervenuto in forza di atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] ai nn. 61357/6341 in data 16/10/1981 trascritto all'Agenzia delle Entrate –

Ufficio Provinciale di Novara – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara) in data 12/11/1981 ai nn. 11513/9491, da potere di [REDACTED]

(cfr. all. 2 – atto di compravendita del terreno del 16/10/1981 nn. 61357/6341)

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito [REDACTED] ai nn. 118506/23028 in data 12/03/2008 iscritto l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il 14/03/2008 ai nn. 4572/827 a favore di [REDACTED] [REDACTED] per il capitale di Eu.

100.000,00 per una somma complessiva di Eu. 200.000,00 per la durata di anni 10 contro [REDACTED] per la

quota di ½ di piena proprietà ciascuno, gravante sui beni immobili in Cureggio – Via Torino n.53, distinti al Catasto Urbano al:

- foglio 5 particella 1037 sub. 7 - P. T – laboratorio per arti e mestieri - cat. C/3 della consistenza di mq. 198;

- foglio 5 particella 1037 sub. 9 - P. T – autorimessa - cat. C/6 della consistenza di mq. 40;

- foglio 5 particella 1037 sub. 10 - P. T – magazzino e deposito - cat. C/2 della consistenza di mq. 37.

(cfr. all. 3 - nota di iscrizione ipotecaria in data 14/03/2008 ai nn. 4572/827)

2) nota di trascrizione di verbale di pignoramento di immobili in data 03/01/2022 - Rep. n. 2813/2011 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – Territorio –



Servizio di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara) in

data 04/02/2022 ai nn. 1504/1084 a favore di

e contro

proprietaria per la quota di 1/2, gravante sui

beni immobili in in Cureggio – Via Torino n.53, distinti al Catasto Urbano al:

- foglio 5 particella 1037 sub. 7 - P. T – laboratorio per arti e mestieri - cat. C/3 della

consistenza di mq. 198;

- foglio 5 particella 1037 sub. 9 - P. T – autorimessa - cat. C/6 della consistenza di mq.

40;

- foglio 5 particella 1037 sub. 10 - P. T – magazzino e deposito - cat. C/2 della

consistenza di mq. 37.

(cfr. all. 4 - nota di trascrizione del pignoramento in data 04/02/2022 nn. 1504/1084)

3) nota di trascrizione dell'atto di regolamentazione di rapporti di vicinato a rogito

ai nn. 13661/5688 in data 13/02/2012 iscritto l'Ufficio

Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara

il 01/03/2012 ai nn. 2775/1992 a favore e contro, tra gli altri, di

per posa di tubazioni sui terreni in Cureggio distinti al Catasto Terreni al:

- foglio 5 particella 1037 – Ente Urbano della superficie di mq. 1340

- foglio 5 particella 1427 – Ente Urbano della superficie di mq. 1620

(cfr. all. 5 - nota di trascrizione dell'atto di regolamentazione dei rapporti di vicinato in data 01/03/2012

nn. 2775/1992)

Con l'ulteriore ispezione in data 15/12/2022, nessun'altra ulteriore iscrizione o trascrizione pregiudizievole è stata rilevata.

(cfr. all. 6 – elenco sintetico delle formalità al 15/12/2022)

.....ooo0ooo.....

**Punto 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;**

Per la corretta individuazione dei beni sottoposti ad esecuzione immobiliare sono state acquisite e si allegano, le visure catastali del Catasto Edilizio Urbano del Comune di CUREGGIO e relative schede catastali delle unità immobiliari al:

- Foglio 5 mapp. n. 1037 sub. 7 – cat. C/3 – Classe 4<sup>^</sup> - consistenza mq. 198 - Via Torino n.

53 – Piano T - R.C. Eu. 368,13 –

- Foglio 5 mapp. n. 1037 sub. 9 – cat. C/6 – Classe 2<sup>^</sup> - consistenza mq. 40 - Via Torino n. 53

– Piano T - R.C. Eu. 152,87 –

- Foglio 5 mapp. n. 1037 sub. 10 – cat. C/2 – Classe 3<sup>^</sup> - consistenza mq. 37 - Via Torino n.

53 – Piano T - R.C. Eu. 99,37 -

(cfr. all. 7 – n. 3 planimetrie catastali e relative visure C.E.U.)

Si allegano, inoltre, estratto della mappa catastale e visura N.C.T. dell'appezzamento di terreno distinto nel vigente Catasto Terreni del medesimo Comune al:

Foglio 5 mappale n. 1037 – Ente Urbano di mq. 1.340

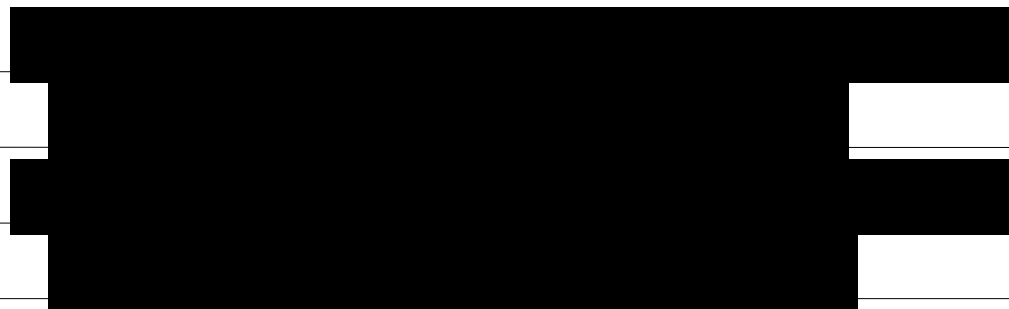
(cfr. all. 8 – estratto della mappa catastale e relativa visura C.T.)

.....ooo0ooo.....

**Punto 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.*

Alla data di trascrizione del pignoramento i beni pignorati risultavano così intestati



.....ooo0ooo.....

*Punto 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.);*

In data 24 ottobre 2022 alle ore 11,30 è stato eseguito il sopralluogo all'immobile, al quale, oltre al sottoscritto, è risultata presente la  in qualità di comproprietaria esecutata, accertando che gli immobili in oggetto sono ubicati all'interno di un ampio cortile recintato in cui sono presenti altre unità immobiliari, cui si accede dalla pubblica via mediante cancello in ferro e cancelletto pedonale.

Gli immobili sottoposti al presente procedimento esecutivo risultano costituiti da:

**1) LABORATORIO AL PIANO TERRA sub. 7**

Trattasi di ampio laboratorio al piano terra (attualmente non utilizzato ai fini produttivi e privo di impianto di riscaldamento funzionante) con accesso da portico coperto e con annessa

centrale termica ora adibita a ripostiglio, distinto nel vigente Catasto Urbano del Comune di Cureggio (NO) al Foglio 5 mappale n. 1037 sub. 7.



Al suo interno è presente, inoltre, un locale adibito ad ufficio.



Le murature interne, realizzate in parte in CLS armato ed in parte in laterizio, sono intonacate al civile; i pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica.

Detto locale è dotato di ampio portone metallico ed ampie vetrate con serramenti esterni in alluminio.



Sul soffitto, in corrispondenza della sovrastante terrazza, si rilevano vistose infiltrazioni d'acqua.



Detta porzione immobiliare risulta avere le coerenze seguenti:

a Nord:                    altra proprietà

ad Est:                    cortile comune

a Sud:                    altra proprietà

ad Ovest:                cortile comune

## 2) AUTORIMESSE sub. 9

Autorimesse di ampie dimensioni con accesso diretto dal cortile e dotate di porte di ingresso basculanti, distinte nel vigente Catasto Urbano del Comune di Cureggio (NO) al Foglio 5 mappale n. 1037 sub. 9.



Le murature interne, realizzate in parte in CLS armato ed in parte in laterizio, sono intonacate al civile.

Sul soffitto, in corrispondenza della sovrastante terrazza, si rilevano vistose infiltrazioni d'acqua.



Detta porzione immobiliare risulta avere le coerenze seguenti:

a Nord:                    altra proprietà

ad Est:                    cortile comune

a Sud:                    locali di deposito della stessa proprietà

ad Ovest:                altra proprietà

### 3) LOCALI DI DEPOSITO E RIPOSTIGLIO sub. 10

Locali di deposito e ripostiglio con accesso direttamente dal cortile attraverso ampie aperture  
distinti nel vigente Catasto Urbano del Comune di Cureggio (NO) al Foglio 5 mappale n. 1037  
sub. 10.



Le murature interne, realizzate in parte in CLS armato ed in parte in laterizio, sono intonacate  
al civile.

Sul soffitto, in corrispondenza della sovrastante terrazza, si rilevano vistose infiltrazioni  
d'acqua.



Detta porzione immobiliare risulta avere le coerenze seguenti:

a Nord: autorimesse della stessa proprietà

ad Est: cortile comune

a Sud: altra proprietà

ad Ovest: altra proprietà

(cfr. all. 9 – verbale di sopralluogo in data 24/10/2022)

(cfr. all. 10 – documentazione fotografica)

Le superfici utili risultano le seguenti:

**1) LABORATORIO AL PIANO TERRA sub. 7**

- locale principale	sup. utile di mq.	175,52
- locale originariamente adibito ad ufficio	sup. utile di mq.	11,32
- portico coperto	sup. utile di mq.	99,69
- locale centrale termica ora adibita a ripostiglio	sup. utile di mq.	9,63
	Totale sup. utile di mq.	296,16

=====

**2) AUTORIMESSE sub. 9** della complessiva sup. utile di mq. 35,70

=====

**3) LOCALI DI DEPOSITO E RIPOSTIGLIO sub. 10**

della complessiva sup. utile di mq. 38,88

=====

Risultano avere la complessiva superficie commerciale seguente:

**1) LABORATORIO AL PIANO TERRA sub. 7**

- locale principale e locale originariamente adibito ad ufficio	= mq.	202,71
- portico coperto	mq. 105,23 x 0,25 = mq.	26,31
- locale centrale termica ora adibita a ripostiglio	mq. 11,65 x 0,25 = mq.	2,91

= mq. 231,93

=====

2) AUTORIMESSE sub. 9

= mq. 40,47

=====

3) LOCALI DI DEPOSITO E RIPOSTIGLIO sub. 10

= mq. 43,66

=====

.....ooo0ooo.....

**Punto 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 nel 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;**

Dall'esame della documentazione reperita ed a seguito dei sopralluoghi eseguiti, si sono potute rilevare le seguenti difformità:

Tra quelle riconducibili al comma a): nessuna

Tra quelle riconducibili al comma b):

si fa rilevare che gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Cureggio (NO in Via Torino al numero civico 137 anziché al n. 53 come indicato sulle visure catastali e conseguentemente come indicato nel verbale di pignoramento.

Tale difformità, dovuta alla diversa numerazione civica adottata dal Comune di Cureggio, consente, tuttavia, l'individuazione dei beni immobili oggetto del presente procedimento



esecutivo.

Tra quelle riconducibili al comma c): nessuna

.....ooo0ooo.....

*Punto 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.*

**1) LABORATORIO AL PIANO TERRA sub. 7**

Si segnalano difformità nella disposizione interna dei locali e nella muratura di separazione con la proprietà a Sud.

La relativa regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale avverrà, pertanto, a cura e spese dell'aggiudicatario il quale dovrà provvedervi entro i termini previsti.

**2) AUTORIMESSE sub. 9**

Si rileva che l'originario locale ad uso autorimessa è stato frazionato con una tramezza in laterizio per ricavare 2 distinte autorimesse, dotate, ciascuna di una propria porta di ingresso dal cortile.

La relativa regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale avverrà, pertanto, a cura e spese dell'aggiudicatario il quale dovrà provvedervi entro i termini previsti.

**3) LOCALI DI DEPOSITO E RIPOSTIGLIO sub. 10**

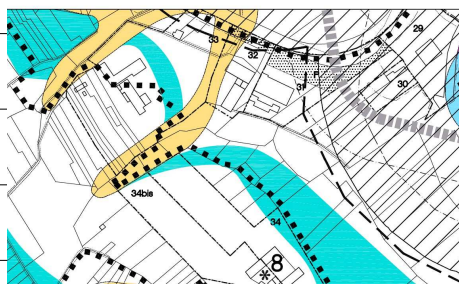
Non si rilevano difformità.

.....ooo0ooo.....

*Punto 9°) - indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.*

L'immobile ricade, urbanisticamente, all'interno della perimetrazione dell'area

destinata ad "Insedimenti produttivi esistenti che si confermano" così come definita dall'art. 37 delle Norme Urbanistico Edilizie di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Cureggio (NO).



(cfr. all. 11 – estratto della mappa di P.R.G. e relative N.T.A.)

.....ooo0ooo.....

**Punto 10°) - indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni 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 artt. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 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).*

Preso visione, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cureggio, delle pratiche edilizie ed ottenuta copia dei disegni di progetto relativi ai fabbricati in oggetto, si rileva quanto segue.

1) L'immobile principale ad uso laboratorio è stato realizzato a seguito del rilascio, da parte del Comune di Cureggio, della concessione edilizia n. 33/79 in data 12/04/1980 intestata a



(cfr. all. 12 – C.E. n. 33/79 in data 12/04/1980)

2) Agli atti del Comune di Cureggio è stata rinvenuta la delibera del Consiglio Comunale n. 21 in data 12/10/1984 con allegata una relazione a firma dell'allora tecnico comunale che evidenzia abusi edilizi non sanati, conclusasi con una decisione, presa a maggioranza, di

rimandare ad altra data, l'esecuzione dell'ordine di demolizione in attesa delle decisioni del TAR cui, nel frattempo, la Soc. Longo & C. s.n.c. si era rivolta.

Nella relazione allegata alla predetta delibera di C.C. si evidenzia, in particolare che in data 30/4/1984, a seguito di sopralluogo, il Tecnico Comunale aveva rilevato, tra l'altro:

*“nel piano seminterrato sono state eseguite tramezzature interne non previste, ricavando nuovi locali ad uso ufficio, centrale termica, servizi igienici e cabina elettrica”*

(cfr. all. 13 – Delibera di C.C. n. 21 del 12-10-1984)

Non è stata rinvenuta traccia, invece, di ulteriori provvedimenti emessi dal Comune di Cureggio.

Successivamente, però, sono stati rilasciati i titoli abilitativi seguenti:

3) concessione edilizia n. 11/90 in data 27/04/1990 per la realizzazione di autorimesse e ripostigli

(cfr. all. 14 – C.E. n. 11/90 in data 27/04/1990 e relativi disegni di progetto)

4) concessione edilizia n. 4/90 in data 10/11/1990 per l'ampliamento del fabbricato esistente

(cfr. all. 15 – C.E. n. 4/90 in data 10/11/1990 e relativi disegni di progetto)

Il costo per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle opere in diffornità risulta, pertanto, il seguente:

presentazione al Comune di Cureggio della pratica edilizia in sanatoria per opere interne al fabbricato ad uso laboratorio (sub. 7) ed alle autorimesse (sub. 9):

sanzione amministrativa	€	1.000,00
-------------------------	---	----------

spese tecniche per stesura, firma e presentazione della pratica al

Comune di Cureggio	€	800,00
--------------------	---	--------

oneri fiscali	€	224,80
---------------	---	--------

-----		
	€	2.024,80

=====

In conseguenza della presentazione della pratica in sanatoria si rende necessaria la presentazione di n. 2 nuove planimetrie catastali del fabbricato ad uso laboratorio (sub. 7) e di n. 2 nuove planimetrie catastali del fabbricato ad uso autorimesse (sub. 9), con il costo seguente:

Oneri catastali per presentazione di n. 4 planimetrie	€	200,00
Spese tecniche per denuncia di variazione al Catasto Urbano	€	1.117,10
- oneri fiscali	€	313,91
		-----
Totale	€	1.631,01

=====

Il costo complessivo per la regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale delle difformità riscontrate, risulta, pertanto, di

€ 3.655,81

=====

.....**000000**.....

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

Non è stata reperita alcuna dichiarazione di conformità.

.....**000000**.....

*Punto 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 la opponibilità alla procedura acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene (contratto di locazione o comodato d'uso, usufrutto, diritto d'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;

**verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione

e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del

D.L. 21 marzo 1978, n. 59, conv. in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di

locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la

data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, la misura del canone

pattuito; in caso di mancanza di contratto scritto ovvero di contratto privo di registrazione,

richieda prova del pagamento dei canoni e documentazione idonea a dimostrare la data

dell'immissione nel possesso (bollette delle utenze di acqua, luce, gas, ecc);

l'esperto dovrà, altresì, **avvisare** il conduttore che i canoni devono essere versati alla

procedura e non direttamente alla parte esecutata;

Tutti gli immobili sottoposti al presente procedimento esecutivo, alla data del sopralluogo (24/10/2022) erano occupati dalla comproprietaria esecutata.

.....ooo0ooo.....

**Punto 13°) - acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale laddove

l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dell'ex coniuge della parte esecutata;

I beni esecutati, alla data del sopralluogo (24/10/2022) non erano occupati da alcun coniuge separato o dall'ex coniuge della parte esecutata.

.....ooo0ooo.....

**Punto 14°) - indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici,

alberghieri di inalienabilità o 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;

Non è stato individuato alcun vincolo di natura artistica, storica o alberghiera di inalienabilità o indivisibilità relativo agli immobili in esame, né si sono rilevati diritti demaniali o usi civici riferiti all'area su cui lo stabile sorge.

Gli immobili non risultano costituiti in condominio.

.....ooo0ooo.....

**Punto 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);
- b) atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- c) convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d) altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);
- e) difformità urbanistico-edilizie;
- f) difformità catastali (salvo quelle già regolarizzate nel corso della procedura esecutiva).

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

- a) iscrizioni ipotecarie;
- b) pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- 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 G.E. in*

*corso di procedura quando necessaria ai fini della corretta individuazione del bene.*

d) *difficoltà catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in*

*risposta al quesito n. 8 e la precisazione che tale costo è stato detratto nella*

*determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione*

*in corso di procedura);*

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

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

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

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

4) *eventuali cause in corso;*

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.*

Non sono state reperite domande giudiziali, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge che resteranno a carico dell'acquirente.

Al momento della vendita, a cura e spese della procedura, saranno cancellate o regolarizzate le iscrizioni ipotecarie ed i pignoramenti sopra elencati.

.....ooo0ooo.....

**Punto 16°) - determini il valore di mercato, già decurtato del 20% dell'immobile quale incidenza negativa delle modalità di vendita coattiva, con espressa e compiuta indicazione delle condizioni dell'immobile e del criterio di adottato, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando:**

a) lo stato di conservazione dell'immobile;

b) l'eventuale abusività parziale/totale del medesimo con l'indicazione dei costi per la regolarizzazione da sottrarre al prezzo di vendita;

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

Eseguite le opportune verifiche, valutata quindi la consistenza, l'ubicazione, la



destinazione d'uso, la normativa del P.R.G. vigente, lo stato di conservazione del fabbricato e dei relativi impianti e tutto quanto può influenzare il giudizio di stima degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano, si è ritenuto di collocare all'incanto i beni in un unico lotto e di applicare il metodo del valore sintetico per comparazione.

Il parametro tecnico utilizzato per la determinazione del valore è stato il valore medio a metro quadrato, ragguagliato, con opportuni coefficienti di differenziazione, alle superfici commerciali rilevate.

Le quotazioni medie di riferimento sono state desunte da fonti ritenute particolarmente attendibili, quali "Il Consulente Immobiliare" e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

E' stata condotta, inoltre, una accurata indagine conoscitiva anche attraverso professionisti operanti nella zona per conoscere la dinamica del mercato immobiliare locale e per acquisire i prezzi medi di vendita di immobili compravenduti in tempi recenti, in quella zona dell'abitato del Comune di Cureggio.

Pertanto:

**1) LABORATORIO AL PIANO TERRA sub. 7**

- locale principale e locale originariamente adibito ad ufficio, con portico coperto di accesso e locale centrale termica ora adibita a ripostiglio

mq. 231,93 x €/mq. 370,00 = € 85.814,10

**2) AUTORIMESSE sub. 9**

mq. 40,47 x €/mq. 375,00 = € 15.176,25

**3) LOCALI DI DEPOSITO E RIPOSTIGLIO sub. 10**

mq. 43,66 x €/mq. 200,00 = € 8.732,00

-----

= € 109.722,35

decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa

delle modalità di vendita coattiva = € 21.944,47 (-)

-----  
= € 87.777,88

Il costo per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale

delle difformità riscontrate e le relative spese tecniche, risulta di = € 3.655,81

-----  
= € 84.122,07

=====

**ed in arrotondamento in = Eu. 84.100,00**

=====

(euro ottantaquattromilacentotto)

.....ooo0ooo.....

*Punto 17°) – fornisca, nel caso il pignoramento colpisca solo quota indivisa, la*

*valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote*

*indivise, precisando se il bene risulti comodamente divisibile e - in caso affermativo – indichi*

*gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.*

Gli immobili sono pignorati per l'intero.

Trattandosi di immobili funzionalmente connessi (laboratorio + n. 2 autorimesse + magazzino e ripostiglio), non si ritiene opportuno e conveniente, prevedere la divisione.

.....ooo0ooo.....

Tanto il sottoscritto si pregia rassegnare ad evasione del mandato conferitogli e dichiarandosi a completa disposizione per ogni chiarimento, porge i più distinti ossequi.

Novara, 21 dicembre 2022

Il Perito

Geom. Gianni Mario Siviero



**Allegati:**

1 – Nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 28/09/1998 nn. 72877/10330

2 – atto di compravendita del terreno del 16/10/1981 nn. 61357/6341

3 - nota di iscrizione ipotecaria in data 14/03/2008 ai nn. 4572/827

4 - nota di trascrizione del pignoramento in data 04/02/2022 nn. 1504/1084

5 - nota di trascrizione dell'atto di regolamentazione dei rapporti di vicinato in data 01/03/2012 nn.  
2775/1992

6 – elenco sintetico delle formalità al 15/12/2022

7 – n. 3 planimetrie catastali e relative visure C.E.U.

8 – estratto della mappa catastale e relativa visura C.T.

9 – verbale di sopralluogo in data 24/10/2022

10 – documentazione fotografica

11 – estratto della mappa di P.R.G. e relative N.T.A.

12 – C.E. n. 33/79 in data 12/04/1980

13 – Delibera di C.C. n. 21 del 12-10-1984

14 – C.E. n. 11/90 in data 27/04/1990 e relativi disegni di progetto

15 – C.E. n. 4/90 in data 10/11/1990 e relativi disegni di progetto