

Geom. Alfredo Manzetti

Via Alcide De Gasperi, n° 53/A
28024 – Gozzano (NO)
Mail: info@studiomanzetti.it

AI
TRIBUNALE ORDINARIO DI NOVARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
All'III.mo G.E. Dottoressa Veronica Zanin
Inviato tramite il portale per il servizio P.C.T.

OGGETTO: ESCUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 231/2018.

██████████ L. CONTRO ██████████ 1.
RISPOSTA ALLE DISPOSIZIONI RICHIESTE E CONTENUTE
NELL'INCARICO RICEVUTO DAL G.E. IN DATA 08/07/2024.

Con riferimento all'incarico conferitomi in data 08/07/2024 nel procedimento esecutivo n° 231/2018, presso codesto Tribunale e promosso da ██████████ contro ██████████ ██████████, nella mia qualità di Perito Esperto, a seguito delle disposizioni emesse dall'III.mo G.E. a scioglimento delle riserve apposte nell'udienza tenutasi in data 04/07/2024, preso atto del termine imposto -----

RICHIAMATE

- ✓ la mia precedente relazione peritale già resa in data 09/05/2018; -----
- ✓ l'iniziale sopralluogo esperito in data 25/07/2024, durante il quale non si è potuto accedere a tutti i locali pignorati; -----
- ✓ la conseguenziale sostituzione del custode nell'Istituto Vendite Giudiziarie con autorizzazione resa dal G.E. in data 29/07/2024; -----
- ✓ la successiva ricognizione dei luoghi avvenuta in data 27/08/2024 alla presenza del custode nominato, nella quale si accedeva ai restanti locali destinati a cantina ed autorimessa; -----

RELAZIONO QUANTO SEGUE

1. i locali oggetto di pignoramento [appartamento, cantina ed autorimessa], risultano inutilizzati e comunque un sufficiente stato di manutenzione. -----
L'appartamento è ammobiliato, con evidenti attività di uno sgombero in atto ma in effetti mai concretizzato, rilevata la presenza di talune scatole nelle quali sono stati accatastati cose ed indumenti, pronti ad essere trasportati. -----
I locali costituenti l'appartamento, al netto di talune necessarie e modeste manutenzioni, sono adatti all'uso per cui sono stati realizzati. -----
Nella cantina e nell'autorimessa, al piano cantinato, costituenti un unico locale con accesso sia dal corridoio interno comune che dall'area cortilizia esterna, si trovano ammassati materiali di ogni genere. -----
I locali, al netto di quanto accatastato, risultano comunque adatti all'uso per cui sono stati destinati. -----
Si allega la relativa documentazione fotografica, a supporto di quanto descritto. -----



2. I locali non risultano fatti oggetto di alcun contratto di locazione: vedasi la dichiarazione resa dall'Agenzia delle Entrate di Borgomanero (NO). -----
3. La signora [REDACTED], parte esecutata, all'anagrafe comunale, come da dichiarazione resa in data 10/07/2024, risulta emigrata a [REDACTED]. -
4. Il signor [REDACTED], restante parte esecutata, all'anagrafe comunale, come da dichiarazione resa in data 10/07/2024, risulta ancora residente presso l'immobile pignorato. -----
5. Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data odierna, che si allega, non risultano ulteriori formalità iscritte o trascritte sugli immobili. -----
6. Dalla dichiarazione resa in data 27/08/2024 dall'Amministratore, geom. Paolo Binello di Trecate, che si allega, le spese condominiali attualmente non pagate negli ultimi due anni ammontano ad €. 910,66. -----
7. Dalla revisione dei valori del mercato immobiliare della zona, non si ritiene di apprezzare particolari oscillazioni sul valore dei beni da giustificarne una diversa valutazione rispetto a quanto già indicato nella citata ed originaria perizia. -----

Con quanto sopra, ritengo di aver compiutamente assolto al mandato ricevuto ed alle derivanti incombenze; rimango a disposizione del tribunale per fornire gli ulteriori chiarimenti che fossero eventualmente ancora necessari. -----


(geom. Alfredo Manzetti)

Gozzano (NO) lì, 05.Settembre.2024

