

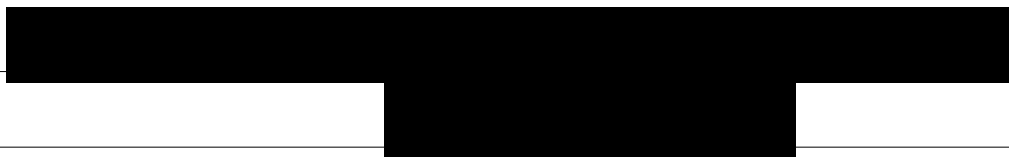
TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

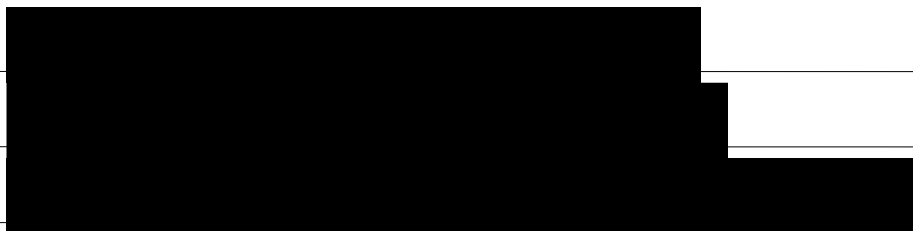


ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 47 / 2024

promossa da



contro



Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Rossella Incardona

C.T.U.

Geom. Gianni Mario Siviero



ELABORATO PERITALE CON INTEGRAZIONI



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 conferitogli in data 24/7/2025 nel procedimento esecutivo promosso 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 **NOVARA – Corso Giuseppe Mazzini n. 23**, come in seguito meglio descritti, redige la relazione di perizia che segue in ottemperanza al quesito assegnatogli (*riportato in grassetto corsivo*).

.....ooo0ooo.....

Punto 1°) acquisito il titolo di acquisto del debitore, 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, avvalendosi se del caso della collaborazione del custode anche in ordine al punto 12 di cui infra e con espressa autorizzazione ad acquisire, anche presso i



pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo;

Il certificato redatto dal Notaio [redacted] evidenzia le risultanze delle visure catastali all'epoca delle ispezioni (9/4/2024) 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;

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:

L'immobile in oggetto è pervenuto all'attuale proprietario (Esecutato), in forza dei seguenti atti:

1) Al Signor [redacted]

[redacted]
per la quota di 1/2 - la proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta per atto di donazione a rogito Notaio [redacted] in data 29/01/2016 rep. nn. 16717/10881 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il [redacted] da potere di [redacted]

[redacted] -
per la restante quota di 1/2 - la proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta per atto di



donazione a rogito Notaio [redacted] in data 04/07/2009 rep. nn.

70427/13294 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già

Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il [redacted] da

potere di [redacted]

2) Al Signor [redacted]

[redacted], l'immobile in oggetto è pervenuto in piena proprietà per atto di divisione a

rogito Notaio [redacted] in data 26/08/1988 n. 109118 trascritto presso

l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di

Novara il 01/09/1988 ai nn. 10181/7354

3) Alla [redacted]

[redacted] la quota di 1/2 di proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta per atto di

donazione a rogito Notaio [redacted] in data 04/07/2009 rep. nn.

70427/13294 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già

Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il [redacted] da

potere di [redacted]

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo

fondario con atto a rogito Notaio [redacted] in data 21/03/2019 ai

nn. 3692/2963 iscritto l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei

Registri Immobiliari) di Novara il [redacted] a favore di [redacted]

[redacted] per una somma

complessiva di Eu. 749.000,00 a garanzia di un finanziamento di Eu. 374.500,00 per la

durata di anni 30 contro [redacted]



[redacted] gravante sull'immobile in Novara – Corso Mazzini n. 23, distinto al Catasto Urbano al foglio 168 particella 9412 sub. 37 – abitazione di tipo civile cat. A/2 della consistenza di 10 vani – piani T-1°

2) Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobili nascente da atto giudiziario in data [redacted] trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il [redacted] a favore di [redacted] contro [redacted] gravante sull'immobile in Novara – Corso Mazzini n. 23, distinto al Catasto Urbano al foglio 168 particella 9412 sub. 37 – abitazione di tipo civile cat. A/2 della consistenza di 10 vani – piani T-1°

3) Nota di trascrizione della scrittura privata per costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio [redacted] in data 31/07/2018 rep nn. 56571/27054 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il [redacted] a favore della [redacted] contro [redacted] gravante sull'immobile in Novara – Corso Mazzini n. 23, distinto al Catasto Urbano al foglio 168 particella 9412 sub. 37 – abitazione di tipo civile cat. A/2 della consistenza di 10 vani – piani T-1°

Con l'ulteriore ispezione in data 29/07/2025, nessun'altra ulteriore iscrizione o trascrizione pregiudizievole – relativa all'immobile in oggetto - è stata rilevata.

Con riferimento a quanto indicato sulla relazione notarile, in merito alle provenienze donative di cui sopra, si osserva:

[redacted] in merito all'atto di donazione ricevuto dal Notaio [redacted] in data 04/07/2009 rep. nn. 70427/13294 si precisa che la parte donante [redacted]



risulta essere deceduta in data 26/12/2021 e che, alla data del 29/07/2025 non risultavano

trascritte, presso i competenti registri immobiliari, domande relative all'esercizio

dell'azione di riduzione contro la parte donataria, Signori [REDACTED]

2) in merito all'atto di donazione ricevuto dal Notaio [REDACTED] in data

29/01/2016 rep. nn. 16717/10881 si precisa che la parte donante [REDACTED] risulta

essere residente a Novara – in Via Monte San Gabriele n. 9 e che alla data odierna non

risultano trascritte, presso i competenti registri immobiliari, domande relative all'esercizio

dell'azione di riduzione contro la parte donataria, Signor [REDACTED].

.....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 è stata acquisita e si allega, la visura catastale del Catasto Edilizio Urbano del Comune di Novara e la scheda catastale dell'unità immobiliare al:

foglio 168 particella 9412 sub. 37 – Corso Giuseppe Mazzini n. 23 – Piano T-1° – Zona censuaria 1 - Cat. A/2 – Classe 4^a - consistenza vani 10 - Sup. cat. tot. mq. 279 – Sup. escluse aree scoperte mq. 279 – R.C. Eu. 1.859,24 -

Si allega, inoltre, estratto della mappa catastale e n. 1 visura N.C.T. del terreno di pertinenza, distinto nel vigente Catasto Terreni del medesimo Comune al:

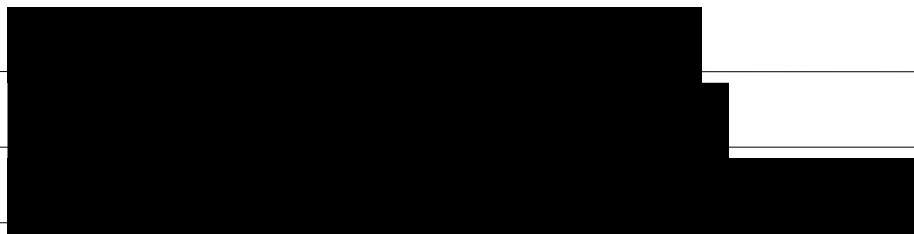
4) Foglio 168 mappale n. 9412 – Ente Urbano di mq. 1270

.....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 condividenti ed indicando le relative quote di ciascuno.

Alla data di trascrizione del pignoramento il bene pignorato risultava intestato a:



.....000000.....

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 2 settembre 2025 alle ore 9,30, alla presenza del funzionario dell'I.V.G., è stato eseguito il sopralluogo di rito, accertando quanto segue:

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione disposta su tre livelli così composta:

- **al piano interrato**, cui si accede da ripida scala in metallo posta in una botola a pavimento del soggiorno, locale cantina nel quale sono ubicati la caldaia a gas e gli impianti idrici;
- **al piano terra**, cui si accede dal cortile di uso comune e ad esso, dall'androne carraio con ingresso da Corso Mazzini n. 23: n. 1 ingresso principale, n. 1 ingresso di servizio, ampio locale soggiorno-pranzo, studio, taverna, ampia cucina, camera e bagno,
- **al 1° piano**, cui si accede da scala interna, n. 3 (tre) camere da letto, cabina armadio



annessa alla camera da letto matrimoniale, n. 3 (tre) bagni e corridoio di disimpegno.

L'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni con finiture di pregio, murature intonacate e finemente tinteggiate, pavimenti realizzati in marmo a piano terra ed in parquet di legno al 1° piano.

E' dotata di n. 2 ingressi, di cui, quello principale che immette direttamente nel soggiorno e quello di servizio che dà l'accesso alla cucina.

L'accesso al primo piano avviene a mezzo di scala a vista con pedate in materiale lapideo e dotata di elegante ringhiera metallica.

I bagni – sia quello a piano terra che quelli al primo piano - sono realizzati con materiali (pavimenti, rivestimenti, accessori e rubinetterie) di pregio.

I serramenti in legno sono dotati di vetri termici.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas ed impianto a pannelli radianti ed è dotata di split per impianto di condizionamento.

A piano interrato, cui si accede da botola a pavimento e ripida scala in metallo, sono ubicati gli impianti tecnici (caldaia ed impianto idrico)

Nella cucina a piano terra si rilevano lievi tracce di infiltrazione d'acqua sul soffitto a volta; nell'ingresso di servizio si rilevano, invece, tracce di umidità di risalita per capillarità.

L'immobile sottoposto a procedimento esecutivo, con riferimento alla mappa catastale, risulta avere le coerenze seguenti:

- a Nord: cortile comune al mappale n. 9412 dal quale si ha l'accesso;
- ad Est: altra proprietà al mappale n. 9412;
- a Sud: altre proprietà ai mappali n. 179 e 9414;
- ad Ovest: altre proprietà al mappale n. 9413.

Le superfici utili, risultano le seguenti:

locali a piano interrato:



	cantina		mq.	17,67
	<u>locali a piano terra:</u>			
	ingresso principale - soggiorno - pranzo	mq.	41,16	
	studio	mq.	15,12	
	taverna	mq.	38,97	
	ingresso di servizio	mq.	4,73	
	cucina	mq.	28,16	
	bagno	mq.	5,88	
	camera	mq.	23,03	

		mq.	157,05	mq. 157,05
		=====		
	<u>locali al primo piano:</u>			
	camera da letto doppia	mq.	15,51	
	bagno annesso alla camera da letto doppia	mq.	5,08	
	camera da letto singola	mq.	10,79	
	corridoio di disimpegno	mq.	14,84	
	bagno	mq.	6,07	
	camera da letto matrimoniale	mq.	21,63	
	cabina armadio	mq.	8,51	
	bagno annesso alla camera da letto matrimoniale	mq.	7,01	

		mq.	89,44	mq. 89,44
		=====		-----
	Totale superficie utile dell'abitazione	mq.	264,16	



=====

Risulta avere, invece, la seguente complessiva superficie commerciale:

locali a piano interrato: mq. 26,52 x 0,25 mq. 6,63

locali a piano terra: mq. 217,12

locali a primo piano: mq. 117,00

Superficie commerciale totale mq. 340,75

=====

.....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): nessuna

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.

La planimetria catastale reperita all'Ufficio del Territorio non rappresenta correttamente l'unità immobiliare in oggetto.

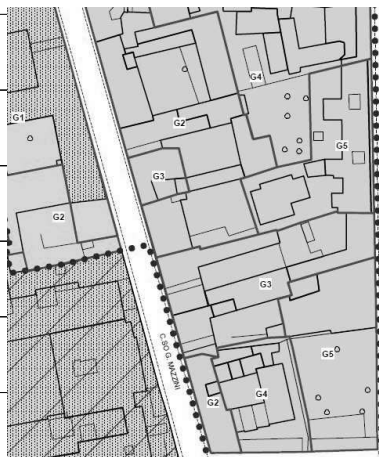
Non rappresenta, infatti, la cantina a piano interrato e la relativa scala di accesso.

Riporta, inoltre, una tramezza che delimita il corridoio a piano terra dalla cucina che, invece, risulta essere stata completamente demolita.

.....ooo0ooo.....

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

L'immobile ricade, urbanisticamente, all'interno della perimetrazione delle "TESSUTO URBANO DEL CENTRO STORICO (ambiti Ca)" così come definito agli artt. 15 - 22.1.b e 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Novara.



.....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), dica se gli immobili pignorati siano dotati dell'Attestato di

Prestazione Energetica;

Dopo averne fatto richiesta, sono state reperite, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novara, le seguenti pratiche edilizie:

1) Tavole di progetto n. 4-9-12-13 e 20 relative al P. di C. n. 37558 del 24/06/2005 per "risanamento conservativo dello stabile" (non è stato rinvenuto, invece, il relativo titolo abilitativo)

2) P. di C. n. 28371 – Prot. n. 1670 del 09/05/2006 per "sistemare di parte del fabbricato esistente mediante modifiche di murature ed aperture esterne ed interne, scala, prospetti, consolidamento solaio, rifacimento copertura, cambio di destinazione d'uso ricavando al piano terra e primo, un alloggio di sei locali oltre ingressi, servizi igienici, scala, lavanderia, taverna, disimpegno e cabina armadio, creazione di posti coperti da pergola e sistemazione aree scoperte"

3) Proroga di anni 1 per l'ultimazione dei lavori Prot. n. 33095 del 27/04/2009

4) Voltura Prot. n. 33926 del 03/05/2010 da [REDACTED] a [REDACTED]
[REDACTED]

5) Dichiarazione di fine lavori parziale – Prot. n. 43986 del 11/06/2010

6) D.I.A. Prot. n. 43978 presentata in data 11/06/2010 per "modifica di tavolati interni e scala di accesso al primo piano"

7) Dichiarazione di fine lavori – Prot. n. 11407 del 14/02/2011

8) In data 06/05/2011 – Prot. n. 33990 è stato rilasciato il relativo certificato di Agibilità

9) C.I.L.A. Prot. n. 39176 presentata in data 19/06/2013 per "revisione dell'apparato



decorativo e delle partiture intonacate presenti in facciata utilizzando procedure e tecniche

volte a riportare l'edificio alla sua immagine originaria e rifacimento manto di copertura con

mantenimento delle sagome e delle caratteristiche materiche originarie”

.....ooo0ooo.....

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

E' stata reperita la seguente dichiarazione di conformità, riferita all'epoca di ristrutturazione del fabbricato:

- dichiarazione di conformità impianti idro-sanitari e riscaldamento rilasciata dalla Ditta

in data 28-12-2010

.....ooo0ooo.....

Punto 12°) - accerti – sentito anche il custode eventualmente nominato – lo stato di possesso dei beni ai sensi dell'art. 173-bis co. 1 n. 3 disp. att. c.p.c. indicando se l'immobile sia 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, indicando, in ogni caso, le generalità dell'occupante; 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, convertito 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;

Alla data del sopralluogo, l'immobile in oggetto risultava occupato dal Signor [REDACTED], in qualità di proprietario esecutato e dai figli.

.....0000000.....

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;

Il bene esecutato non è occupato da alcun coniuge separato.

.....0000000.....

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.

.....0000000.....

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; fornendo una quantificazione degli oneri di cancellazione; 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) difformità catastali (con indicazione del costo della regolarizzazione come

determinato in risposta al quesito n. 8 e la precisazione che tale costo è stato

detrato 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)

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

5) eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla

data della perizia;

6) eventuali cause in corso;

7) indichi i proprietari dei beni alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i

precedenti proprietari nel ventennio anteriore a tale data elencando ciascun atto di

acquisto, con l'indicazione dei suoi estremi (data, notaio, estremi dell'atto, senza la

necessità di specificare gli estremi della registrazione dei relativi atti) nonché

indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, 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.



L'immobile non risulta attualmente costituito in condominio, in quanto lo stabile in Novara, Corso Mazzini n. 23, risulta essere interamente di proprietà del Signor [REDACTED]

Le spese di gestione delle parti comuni relative all'unità immobiliare in oggetto, come riferito dal proprietario stesso, ammontano, tuttavia, a circa € 600,00 all'anno.

Come precedentemente segnalato, nel corso del sopralluogo, sono state rilevate delle difformità urbanistico-edilizie e precisamente:

- la realizzazione, in assenza di titolo abilitativo, di una cantina al piano interrato con accesso da botola a pavimento nel soggiorno e ripida scala metallica;
- la demolizione, anch'essa realizzata in assenza di titolo abilitativo, della tramezza che delimitava il corridoio a piano terra per ricavare un ampio locale interamente destinato a cucina.

Quest'ultima opera risulta, inoltre, in contrasto con le norme igienico-sanitarie vigenti, per la presenza – in adiacenza – di un bagno privo del prescritto antibagno.

Per garantire la conformità sotto l'aspetto igienico-sanitario di tale porzione immobiliare, si rende necessario realizzare, pertanto, una nuova tramezzatura in mattoni forati o cartongesso con porte di accesso alla cucina ed alla camera, con funzione di antibagno.

Alla data di trascrizione del pignoramento il proprietario dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare risultava essere il Signor

[REDACTED]

I precedenti proprietari nel ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento risultano dalla seguente:

STORIA IPOTECARIA VENTENNALE



- Al Signor [redacted]
[redacted]

- per la quota di 1/2 - la proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta per atto di donazione a rogito Notaio [redacted] in data 29/01/2016 rep. nn. 16717/10881 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il [redacted] da potere di [redacted]
[redacted]

- per la restante quota di 1/2 - la proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta per atto di donazione a rogito Notaio [redacted] in data 04/07/2009 rep. nn. 70427/13294 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il [redacted] da potere di [redacted]
[redacted]

- Al Signor [redacted]
[redacted] l'immobile in oggetto è pervenuto in piena proprietà per atto di divisione a rogito Notaio [redacted] in data 26/08/1988 n. 109118 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il [redacted]

- Alla Signora [redacted]
[redacted] la quota di 1/2 di proprietà dell'immobile in oggetto è pervenuta per atto di donazione a rogito Notaio Ma [redacted] in data 04/07/2009 rep. nn. 70427/13294 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il [redacted] da potere di [redacted]





Il costo per la regolarizzazione urbanistico-edilizia delle opere in difformità riscontrate

nell'immobile all'immobile in oggetto risulta il seguente:

presentazione al Comune di Novara della pratica edilizia in

sanatoria per opere interne (cantina ed antibagno):

sanzione amministrativa € 1.000,00

spese tecniche per stesura, firma e presentazione della pratica al

Comune di Novara € 800,00

oneri fiscali € 224,80

€ 2.024,80

=====

Per la realizzazione di un nuovo antibagno a piano terra con porte di accesso alla

cucina ed alla camera, si prevede una spesa di € 2.500,00

IVA € 250,00

€ 2.750,00

=====

In conseguenza per la presentazione delle pratiche in sanatoria delle difformità di cui sopra, si rende necessaria la presentazione di una nuova planimetria catastale, con il costo seguente:

Oneri catastali per presentazione di n. 1 planimetria € 70,00

Spese tecniche per denuncia di variazione al Catasto Urbano € 783,23

Oneri fiscali € 220,09



Totale € 1.073,32

=====

.....ooo0ooo.....

Punto 16°) - determini il valore di mercato dei beni, specificando le voci di cui all'art.

568, co. 2 c.p.c., valore già decurtato del 20% 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 e tutto quanto può influenzare il giudizio di stima degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano, si è ritenuto di applicare il metodo del valore sintetico per comparazione.

Il parametro tecnico utilizzato 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 Borsino Immobiliare Novarese – edizione 2025", "Il Consulente Immobiliare" e la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari pubblicata 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 Novara, di caratteristiche simili a quelli in esame.

Ne sono risultati i valori seguenti:

locali a piano interrato:	mq.	26,52 x 0,25	mq.	6,63
locali a piano terra:			mq.	217,12
locali a primo piano:			mq.	117,00

		Superficie commerciale totale	mq.	340,75
			=====	

Il valore dell'immobile oggetto di stima risulta essere, pertanto,

$$\text{mq. } 340,75 \times \text{Eu/mq. } 1.750,00 = \text{€ } 596.312,50$$

decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa delle



modalità di vendita coattiva = € 119.262,50 (-)

= € 477.050,00

A dedurre:

- il costo per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale
delle difformità riscontrate e le relative spese tecniche, di

€ 2.024,80 + € 1.073,32 = € 3.098,12 (-)

- il costo per la realizzazione dell'antibagno a piano terra = € 2.750,00 (-)

risulta un valore di = € 471.201,88

=====

ed in arrotondamento € 471.200,00

=====

(Euro quattrocento settantunomila quattrocento/00)

.....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.

Pur trattandosi di una unità immobiliare con un doppio ingresso dal cortile comune ma con una unica scala interna per l'accesso al 1° piano cui si accede dal soggiorno a piano terra, non si ritiene tecnicamente possibile né conveniente prevederne la divisione.

Punto 18°) – dica, infine, se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge n. 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifichi i



vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata o agevolata nel caso concreto (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, eventuali limitazioni alle successive alienazioni, al prezzo di vendita o al canone di locazione, ecc.)

Trattandosi di fabbricati costruiti in regime di edilizia privata, non risulta applicabile l'art. 1 co. 376 – 377- 378 - 379 della Legge 178/2020 che prevede la nullità, l'improcedibilità e la sospensione delle procedure esecutive immobiliari e concorsuali aventi ad oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale, pubblica, convenzionata e agevolata, finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

.....ooo0ooo.....

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

Novara, 23 dicembre 2025

Il Perito
Geom. Gianni Mario Siviero

