

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 172 / 2024

promossa da



contro



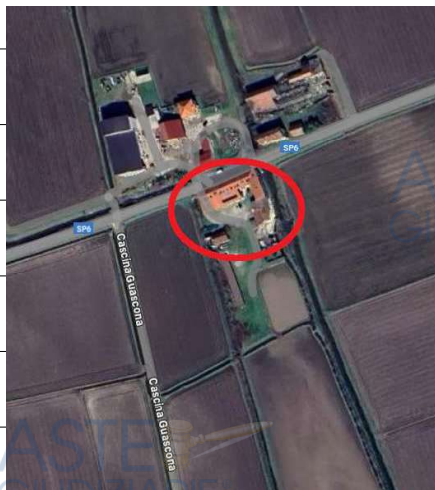
Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Veronica Zanin

C.T.U.

Geom. Gianni Mario Siviero

ELABORATO PERITALE



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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 30/7/2025 nel procedimento esecutivo promosso da



contro



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 SOZZAGO – Cascina Rosala n. 1 (Strada Provinciale Sozzago-Cerano), come in seguito meglio descritti, redige la relazione di perizia che segue in ottemperanza al quesito assegnatogli (*riportato in grassetto corsivo*).

.....0000000.....

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 [REDACTED] evidenzia le

risultanze delle visure catastali all'epoca delle ispezioni (12/12/2024) ed elenca correttamente i titoli di provenienza dell'immobile in oggetto.

.....0000000.....

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.

.....0000000.....

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:

Quanto all'immobile distinto nel vigente Catasto Urbano del Comune di Sozzago al foglio 8 particella 360 sub. 11 – Cascina Rosala n. 1 – Piano 1° - Cat. A/3 – Classe 2^a - consistenza vani 4,5 - Sup. cat. tot. mq. 81 – Sup. escluse aree scoperte mq. 72 – R.C. Eu. 255,65 -

Detti immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietario (Esecutato), in forza dei seguenti atti:

ASTE GIUDIZIARIE

Alla Signora [REDACTED]

l'immobile in oggetto è pervenuto per atto di compravendita a rogito [REDACTED]

[REDACTED] in data 27/03/2018 nn. 70571/13931 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il 04/04/2018 ai nn. 4943/3551 da potere della [REDACTED]

Alla [REDACTED] l'originario

immobile è pervenuta in piena proprietà per atto notarile di trasformazione di società a rogito [REDACTED]

[REDACTED] in data 04/12/2007 nn. 454576/31213 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il 28/12/2007 ai nn. 28207/16773 da potere della [REDACTED]

- Si rileva trascritto atto pubblico di trasferimento della sede sociale della [REDACTED]

[REDACTED] per atto

notarile a rogito [REDACTED] in data 04/12/2007 nn. 454576/31213

trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il 28/12/2007 ai nn. 28206/16772 [REDACTED]

Alla [REDACTED]

[REDACTED] l'originario immobile è pervenuto in piena proprietà per atto notarile di

conferimento in società a rogito [REDACTED] in data 26/11/2007 nn.

454458/31178 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il 30/11/2007 ai nn. 25995/15296 da potere

di [REDACTED]

Al Signor

l'originario immobile è pervenuto in piena proprietà per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Novara in data 15/09/2004 n. 156/92 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il 21/09/2004 ai nn. 19673/11501 da

- Al Signor

l'originario immobile è pervenuto in piena proprietà per atto di compravendita a rogito in data 29/11/1990 n. 11383 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il 21/12/1990 ai nn. 14964/10938 da potere di

per la quota di 1/2 e di

per la quota di

1/2

- Al Signor

l'originario immobile è pervenuto in piena proprietà per atto di compravendita a rogito in data 29/11/1990 n. 11383 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il 21/12/1990 ai nn. 14965/10939 da potere di

per la quota di 1/2 e di

per la quota di 1/2

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti formalità:

- Nota di iscrizione di ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto a rogito in data 23/03/2018 ai nn.

70572/13932 iscritto l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il 04/04/2018 ai nn. 4944/639 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] per il capitale di Eu. 90.800,00 per una somma complessiva di Eu. 181.600,00 per la durata di anni 25 contro [REDACTED]

[REDACTED] gravante sull'immobile in Comune di Sozzago – Cascina Rosala n. 1, distinti al Catasto Urbano al

foglio 8/ particella 360 sub. 11 – abitazione di tipo economico cat. A/3 della consistenza di 4,5 vani – Piano 1°

- Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobili nascente da atto giudiziario in data 26/09/2024 n. 3507 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già

Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il 12/12/2024 ai nn. 18712/14295 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] gravante sull'immobile in Comune di Sozzago – Cascina Rosala n. 1, distinti al Catasto Urbano al:

foglio 8/ particella 360 sub. 11 – abitazione di tipo economico cat. A/3 della consistenza di 4,5 vani – Piano 1°

Con l'ulteriore ispezione in data 23/09/2025, nessun'altra ulteriore iscrizione o trascrizione pregiudizievole è stata rilevata.

.....0000000.....

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 Sozzago e la scheda catastale dell'unità immobiliare al:

foglio 8 particella 360 sub. 11 – Cascina Rosala n. 1 – Piano 1° - Cat. A/3 – Classe 2^a - consistenza vani 4,5 - Sup. cat. tot. mq. 81 – Sup. escluse aree scoperte mq. 72 – R.C. Eu. 255,65 -

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

➤ Foglio 8 mappale n. 360 – Ente Urbano di mq. 1407

.....0000000.....

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 il bene pignorato risultava intestato a:



.....0000000.....

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 22 settembre 2025 alle ore 14,30, alla presenza del funzionario dell'I.V.G., è stato eseguito il sopralluogo di rito, accertando quanto segue:

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo è situata al primo piano di un fabbricato a 3 piani fuori terra, cui si accede dal cortile comune distinto al Foglio 8 mappale n. 360 e da questo, da scala comune con altra unità immobiliare.

L'abitazione risulta composta da ingresso aperto sul soggiorno, cucina, corridoio di disimpegno, n. 2 camere da letto e bagno.

Con accesso dalla cucina e dalla cameretta si accede al balcone ed all'ampia terrazza coperta posti sul fronte Sud dello stabile.

L'unità immobiliare, si presenta in discrete condizioni, con murature intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti realizzati con piastrelle di ceramica.

I serramenti in legno, dotati di vetri termici, risultano privi, invece, di adeguata manutenzione.

Si segnala che la ringhiera divisoria ad Ovest che delimita la terrazza da quella adiacente di altra proprietà, risulta messa in opera in posizione non conforme ai disegni di progetto ed alla planimetria catastale.

Dovrà, pertanto, essere modificata mediante l'intervento di un fabbro, per riportarla alla corretta e legittima posizione.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con impianto di condizionamento.

Non è funzionante, infatti, la caldaia centralizzata posta a piano terra, così come non è funzionante l'impianto fotovoltaico posto in copertura.

Superficie commerciale totale mq. 86,91

=====

.....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.

Si rilevano, infatti, difformità nella disposizione interna di alcune tramezze ed, in particolare, nella tramezza che separa il soggiorno dal corridoio e nella tramezza che divide la camera da letto matrimoniale dalla cameretta.

.....ooo0ooo.....

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

L'immobile ricade, urbanisticamente, all'interno della perimetrazione delle "AREE AGRICOLE" così come definite all'art. 13.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C. del Comune di Sozzago.

.....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 Sozzago, le seguenti pratiche edilizie.

- Permesso di Costruire n. 08/2007 rilasciato in data 23/01/2008 per parziale cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione totale per la formazione di n. 12 appartamenti, in corpo

staccato, creazione di posti auto coperti di pertinenza alle abitazioni da realizzarsi

- Permesso di Costruire n. 09/2009 rilasciato in data 22/12/2009 per variante al P. di C. n. 8/2007 del 23/01/2008

I lavori risultano essere stati iniziati in data 23/01/2008 ed ultimati in data 29/09/2011

A seguito di richiesta presentata in data 22/06/2015 – Prot. n. 1784 corredata della documentazione di rito, è stato rilasciato dal Comune di Sozzago, in data 09/07/2015 – Prot. n. 2037 - attestato di silenzio assenso sulla domanda di agibilità.

.....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.

Sono state reperite le seguenti dichiarazioni di conformità, riferite all'epoca della ristrutturazione del fabbricato:

- Certificato di collaudo statico a firma [redacted]
[redacted] – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Alessandria al n. [redacted] in

data 29/03/2010;

- Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici rilasciato dalla [redacted]
[redacted] in data 01/04/2010;

- Dichiarazioni di conformità degli impianti gas, degli impianti idrico-sanitari e della centrale termica rilasciate dalla [redacted] rispettivamente in data 09/09/2009, 25/03/2010 e 29/03/2010;

- Verbale di collaudo degli impianti di ascensore rilasciato dalla [redacted] in

data 25/02/2010;

.....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 dalla

in qualità di proprietaria esecutata 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 eseguita;

Nessun bene esecutato 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 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)

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

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

3) eventuali cause in corso;

4) 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.

Pur avendo parti comuni in uso a più unità immobiliari, il complesso immobiliare non risulta costituito in condominio.

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



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

STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

- [REDACTED] l'originario immobile è

pervenuta in piena proprietà per atto notarile di trasformazione di società a rogito [REDACTED]

[REDACTED] in data 04/12/2007 nn. 454576/31213 trascritto presso l'Ufficio

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

28/12/2007 ai nn. 28207/16773 da potere della [REDACTED]

- Atto pubblico di trasferimento della sede sociale della [REDACTED]

[REDACTED] per atto notarile a rogito [REDACTED]

[REDACTED] in data 04/12/2007 nn. 454576/31213 trascritto presso l'Ufficio

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

28/12/2007 ai nn. 28206/16772 [REDACTED]

- [REDACTED] l'originario immobile è pervenuto in piena proprietà per atto notarile di

conferimento in società a rogito [REDACTED] in data 26/11/2007 nn.

454458/31178 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare (già

Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Novara il 30/11/2007 ai nn. 25995/15296 da potere

di [REDACTED]

Signor [REDACTED]

[REDACTED] l'originario immobile è pervenuto in piena proprietà per decreto di

trasferimento immobili del Tribunale di Novara in data 15/09/2004 n. 156/92 trascritto presso

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

Novara il 21/09/2004 ai nn. 19673/11501 da

- l'originario immobile è pervenuto in piena proprietà per atto di compravendita a

rogito in data 29/11/1990 n. 11383 trascritto presso

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

Novara il 21/12/1990 ai nn. 14964/10938 da potere di

per la quota di 1/2 e di

per la quota di

1/2

- l'originario immobile è pervenuto in piena proprietà per atto di compravendita a

rogito in data 29/11/1990 n. 11383 trascritto presso

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

Novara il 21/12/1990 ai nn. 14965/10939 da potere di

per la quota di 1/2 e di

per la quota di 1/2

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 Sozzago della pratica edilizia in sanatoria per opere interne:

sanzione amministrativa € 1.000,00

spese tecniche per stesura, firma e presentazione della pratica al

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 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 Sozzago, di caratteristiche simili a quelli in esame.

Ne sono risultati i valori seguenti:

abitazione	:	mq.	70,11
Balcone lato Sud	mq. 6,24 x 1,2	mq.	3,12
terrazza coperta lato Sud	mq. 27,37 x 1/2	mq.	13,68

Superficie commerciale totale mq. 86,91

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

mq. 86,91 x Eu/mq. 645,00	= €	56.056,95
decurtazione del 20% dell'immobile quale incidenza negativa delle		
modalità di vendita coattiva	= €	11.211,39 (-)

A dedurre:

- il costo per la regolarizzazione urbanistica-edilizia



e catastale delle difformità riscontrate e le relative

spese tecniche, di = € 2.903,62 (-)

- il costo per la modifica della ringhiera sulla terrazza

lato Sud = € 1.980,00 (-)

= € 4.883,62 € 4.883,62

risulta un valore di = € 39.961,94

ed in arrotondamento € 39.950,00

(Euro trentanovemila novecentocinquanta/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.

L'immobile è pignorato per l'intero.

Trattandosi di una unità immobiliare di ridotta superficie e con un unico accesso dal vano scala comune, 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.

.....0000000.....

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, 29 settembre 2025

Il Perito

Geom. Gianni Mario Siviero

