

TRIBUNALE di NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
promossa da:

[REDACTED]

Procedimento Esecutivo n. **43/2025**

Giudice Dott.ssa Incardona Rossella

Custode Giudiziario: IFIR Piemonte srl

ELABORATO PERITALE PRIVO dei DATI SENSIBILI

Beni in Bogogno (NO)

LOTTO A

**Abitazione popolare 4 locali + wc e balcone
situata in Via Martiri 10**

LOTTO B

**Abitazione rurale 2 stanze + wc e balconi
situata in Via Martiri 13**

*Tecnico incaricato: geom. Alberto Bertulessi
iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Novara al n° 2042
iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n° 190
C. F.: BRTLRT62R27D872R – P. Iva 01062550031*

*con studio in Novara (NO) Via Cav. Vitt. Veneto 2
Telefono: 351 5107054
cellulare: 338 2009667*

e-mail: studiobertulessi@libero.it

P.E.C. : alberto.bertulessi@geopec.it

**LOTTO A - Abitazione popolare 4 locali + wc e balcone
su 2 piani - situata in Via Martiri 10**

immobile da ristrutturare



▲ Vista da Via Martiri 10



▲ Vista interna



▲ Vista interna scala non a norma



▲ Vista scala interna non a norma



▲ Vista balcone

▲ Vista scala interna camera

▲ Vista wc sottoscala

**LOTTO B – Abitazione rurale 2 stanze + wc e balconi
su 3 piani - situata in Via Martiri 13**

immobile da ristrutturare



▲ Vista da Via Martiri 13



▲ Vista da corte interna



▲ Vista locali p.t.



▲ Vista locali 2 piano



▲ Vista locali 1 piano

RISPOSTE AL QUESITO - ricevuto - giuramento 20-11-2025**punto 1 del quesito**

*“acquisito il titolo di acquisto del debitore **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art.567, co. 2 c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei**, avvalendosi se del caso con la 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”*

Verifica documentazione presente nel fascicolo

Dall’esame della documentazione si è rilevato che i suddetti beni si riferiscono alla procedura n. **43/25**, tendente ai recuperi crediti vantati ora da [REDACTED]

La documentazione è completa della documentazione, relazione notarile **Dott. Nicolò Tiecco**. Al fine dell’espletamento dell’incarico nei termini assegnati sono state condotte le seguenti attività, in sintesi:

- studio ed esame del fascicolo del procedimento;
- comunicazioni al debitore e depositi in cancelleria;
- verifica e individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica e identificazione catastale degli immobili;
- acquisizione delle planimetrie catastali o di progetto;
- ricognizioni e sopralluoghi su immobile costituente lotto di vendita, con relativo rilievo fotografico, verifica di rispondenza dimensionale, distributiva e tipologica alle planimetrie acquisite anche tramite l’esecuzione di rilievi metrici integrali e/o a campione, nonché verifica sullo stato di possesso dei beni;
- accertamento della regolarità dei fabbricati sotto il profilo urbanistico eseguendo la verifica di coerenza tra lo stato dei luoghi e le prescrizioni di progetto riportate nella licenza o concessione edilizia ovvero le ev. dichiarazioni rese per le finalità ex articolo 40 legge n. 47/85 nei relativi atti di trasferimento;
- accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere copia delle eventuali licenze o concessioni edilizie, informazioni in ordine all’eventuale esistenza di provvedimenti sanzionatori ovvero di pratiche di sanatoria ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l’inquadramento territoriale ed urbanistico;
- ricerche di mercato (fonti: agenzie immobiliari, internet, pubblicazioni specializzate, dati ISTAT, informazioni acquisite in loco, ecc.);
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati della parte generale e delle singole relazioni di stima redatte e inviate per ciascun interessato, creditore procedente, esecutato ed ev. intervenuti ed ev. custode.
- predisposizione, copia perizia priva dati sensibili (privacy), copia per allegazione ordinanza di vendita con sola descrizione e dati catastali.
- deposito telematico e restituzione in cancelleria della eventuale documentazione.
- succ. deposito in cancelleria delle ricevute di ritorno raccomandate o trasmissioni PEC

Note: //

Punto 2 del quesito

*“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**”*

A tal scopo si rimanda all’allegato predisposto > Modulo per controllo documentazione ex art. 173 bis comma 2 disp. Att. c.p.c. per l’esperto che contiene quanto richiesto.

ASTE
GIUDIZIARIE

punto 3 del quesito

"predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)"

ASTE
GIUDIZIARIE

Vincoli ed oneri giuridici

Iscrizioni e trascrizioni:

Iscrizione ipoteca volontaria

iscritta il 22-9-2020 ai nn. 11198/1563
per complessivi euro 87.797,67; quota capitale euro 43.898,84
a favore di [REDACTED]
a garanzia mutuo concesso con atto notaio Giacalone Nunzia di Novara
del 20-10-2000 rep. 192875
contro
[REDACTED]
sui beni oggetto della presente stima, diritto di proprietà 1/1

ASTE
GIUDIZIARIE

Pignoramenti:

Trascrizione verbale pignoramento

Ufficiale Giudiziario di Borgomanero del 10/07/12 rep. 950/2012
trascritto in data 18/10/2012 ai nn. 13337/9624
a favore [REDACTED]
contro
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

Atto Giudiziario UNEP di Novara del 6/3/25 rep. 1002
trascritto in data 25/3/2025 ai nn. 4386/3281
a favore [REDACTED]
contro
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

punto 4 del quesito

"acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del DPR 6 giugno 2001, n 380 dando prova, in ogni caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta"

ASTE
GIUDIZIARIE

Conformità ed eventuali oneri di regolarizzazione catastale

LOTTO A

Le planimetrie catastali ed estratti di mappa relative ai beni eseguiti sono stati acquisiti e non sono risultate conformi allo stato attuale dei luoghi. Non risultano corrispondenti le partizioni interne dei locali e scala.

LOTTO B

Le planimetrie catastali ed estratti di mappa relative ai beni eseguiti sono stati acquisiti e non sono risultate conformi allo stato attuale dei luoghi. Non risultano corrispondenti le partizioni interne dei locali e scale.

(cfr. anche prossimo punto 15)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

punto 5 del quesito

"verifichi l'esistenza di 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"

ASTE
GIUDIZIARIE

Quote indivise dei beni pignorati LOTTO A e LOTTO B

I beni oggetto di stima sono di proprietà per l'intero dell'esecutato.

nota: //

ASTE
GIUDIZIARIE

punto 6 del quesito

“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..”.)

Descrizione immobili pignorati**LOTTO A**

Unità Immobiliare residenziale composta da

abitazione popolare sita in comune di Bogogno (NO) – da ristrutturare
accesso da ingresso pedonale da Via Martiri 10

Si sviluppa su 2 piani f.t. ed è composto da: cucina-soggiorno, 1 camera, al piano terreno; 2 camere, disimpegno, wc e balcone al primo piano collegato da scala interna non a norma.

Altezza interna dell’immobile è di mt 2,80 al p.t. e di mt 2,60 al p.1°

Coerenze immobile: nord vicolo del porto, est e sud particella 103, a ovest Via Martiri

LOTTO B

Unità Immobiliare residenziale composta da

abitazione rurale sita in comune di Bogogno (NO) – da ristrutturare
accesso da ingresso pedonale da Via Martiri 13

Si sviluppa su 3 piani f.t. ed è composto da: ingresso/cucina, wc al piano terra; camera e balcone al piano primo; camera e balcone al primo secondo. I piani sono collegati da scale interne in legno da considerare non a norma. Annessa corte esclusiva al p.t.

Altezza interna dell’immobile è di mt 2,70 al p.t.; di mt 2,50 al p.1° e di mt 3 medi al p.2°.

Coerenze immobile: nord particella 473, est corte comune, sud particella 285, a ovest particella 591

Per entrambi i lotti: zona residenziale centrale del paese; servizi di urbanizzazione primaria e secondaria presenti

Dati Catastali attuali immobili pignorati

I beni oggetto della presente stima sono di proprietà per la quota intera dell’esecutato:

LOTTO A

Beni censiti in catasto al N.C.E.U. – Comune di Bogogno (NO) Via Martiri 10
piano terreno e primo

Foglio 6, particella 104, sub. 3, cat. A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 1, vani 5; Rendita euro 149,77; superficie catastale tot. 96 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 94 mq
Al N.C.T. edificato su area ente urbano al foglio 6 mappale 104

LOTTO B

Beni censiti in catasto al N.C.E.U. – Comune di Bogogno (NO) Via Martiri 13
piano terreno, primo e secondo

Foglio 5, particella 283, cat. A/6 (fabbricato rurale), classe 1, vani 2,5;
Rendita euro 46,48; superficie catastale tot. 41 mq, sup. catastale escluse aree scoperte 41 mq
Al N.C.T. edificato su area ente urbano al foglio 5 mappale 283

Note: //



Caratteristiche descrittive particolari immobili pignorati LOTTO A

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali: materiale: muratura in mattoni pieni
Solai: materiale: travetti latero cemento e legno
Copertura: del fabbricato: tipologia: a falde con struttura in legno e tegole in cotto
condizioni: pessime
Scala tipologia: a rampe interna in pietra con pedate/alzate e ampiezza non a
norma; condizioni: pessime

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: in legno con vetri singoli; persiane in legno con alette: condizioni:
pessime

Infissi interni: in legno tamburato colore marrone; condizioni: pessime

Pareti esterne: materiale: prospetti intonacati e tinteggiati; condizioni pessime

Pavim. Esterne comuni: camminamenti in battuto di cemento e terra; condizioni: pessime

Pavim. interna: piastrelle di cotto; condizioni: pessime

Plafoni anditi esterni: intonaco al civile; condizioni: pessime

Pavimento e rivestimento interno bagno pavimento in piastrelle; condizioni: pessime
sanitari presenti in condizioni pessime

Rivestimento interno: intonaco al civile; condizioni: pessime;

Porta di ingresso porta in legno non blindata; condizioni: pessime

Impianti:

Antenna collettiva: non visionata

Antifurto: tipologia: impianto non presente

Ascensore: tipologia: impianto non presente

Citofonico: tipologia: impianto non presente

Condizionamento: tipologia: impianto non presente

Gas: collegamento alla rete GAS non visionato

Elettrico: impianto privato sotto traccia ed esterno; condizioni: pessime senza
documentazione di conformità; completamente da ripristinare

Idrico: tipologia: presente allacciamento alla rete idrica comunale

Termico centralizzato: utilizzavano stufa a legna

Caratteristiche descrittive particolari immobili pignorati LOTTO B**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali: *materiale: muratura in mattoni pieni*
 Solai: *materiale: travetti latero cemento e lignei*
 Copertura: *del fabbricato: tipologia: a falde con struttura in legno e tegole in cotto*
condizioni: pessime
 Scale: *in legno interna, non a norma; condizioni: pessime*

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: *in legno con vetri singoli; persiane in legno ad ante: condizioni: pessime*
 Infissi interni: *in legno tamburato con vetri; condizioni: pessime*
 Pareti esterne: *materiale: prospetti intonacati e tinteggiati; condizioni pessime*
 Pavim. Esterne comuni: *camminamenti in battuto di cemento; condizioni: pessime*
 Pavim. interna: *piastrelle ceramica; condizioni: pessime*
 Plafoni anditi esterni: *intonaco al civile; condizioni: pessime*
 Pavimento e rivestimento interno bagno: *pavimento in cotto; condizioni: pessime*

Rivestimento interno: *intonaco al civile; condizioni: pessime;*
 Porta di ingresso: *porta divelta blindata; condizioni: pessime*

Impianti:

Antenna collettiva: *non visionata*
 Antifurto: *tipologia: impianto non presente*
 Ascensore: *tipologia: impianto non presente*
 Citofonico: *tipologia: impianto non presente*
 Condizionamento: *tipologia: impianto non presente*
 Gas: *collegamento alla rete GAS non visionato*
 Elettrico: *impianto privato sotto traccia ed esterno; condizioni: pessime senza documentazione di conformità; completamente da ripristinare*
 Idrico: *tipologia: presente allacciamento alla rete idrica comunale*
 Termico centralizzato: *utilizzavano stufa a legna*

punto 7 del quesito

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene quale rilevata direttamente (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati 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”

Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento

I dati indicati nel pignoramento consentono l’individuazione del bene originario, come meglio descritto nella relazione notarile a seguito di soppressione per fusione variazione 61210.1/2003 e soppressione per duplicazione variazione n. 18423.1/2008.

punto 8 del quesito

“proceda, ove necessario ai fini della corretta individuazione e descrizione formale e sostanziale del bene, e solo previa autorizzazione del giudice dell’esecuzione 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’acatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate”

Eventuale aggiornamento catastale**LOTTO A**

Esaminata la documentazione, confrontata la situazione sul posto, la planimetria catastale non corrisponde a quanto visionato in loco.

LOTTO B

Esaminata la documentazione, confrontata la situazione sul posto, la planimetria catastale non corrisponde a quanto visionato in loco.

(cfr. prossimo punto 15)

Punto 9 del quesito

“indichi l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale”

Destinazione urbanistica LOTTO A e LOTTO B



In base al vigente P.R.G. del Comune di **Bogogno (NO)**, in relazione all'ubicazione, i fabbricati contenenti gli immobile esegutati oggetto di stima risultano inseriti nella zona :
Insedimenti Urbani aventi caratteristiche Storico Artistiche Documentarie – Nuclei di Antica Formazione con riferimento all'Art. 19 delle N.T.A.

punto 10 del quesito

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli articoli 46, co. 5 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e 40, co. 6 della L.28 febbraio1985, n 47 ed illustri gli esiti di dette situazioni sulla stima del valore del bene (come da successivo punto 16)”

Conformità e ev. oneri di regolarizzazione urbanistica edilizia:

LOTTO A

La costruzione dell'immobile è anteriore al 1967.

Da controlli presso l'ufficio tecnico del Comune di Bogogno non sono emerse pratiche edilizie successive.

Come già accennato in precedenza sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale del 23-12-2023 prot. NO0293176 che è stata depositata successivamente all'accorpamento dei sub 1 e 2 ora soppressi creando il sub 3.

E' stata modificata la distribuzione interna con l'accorpamento senza incidere sulla consistenza; regolarizzare la planimetria al termine della sanatoria a livello urbanistico e dopo la ristrutturazione dell'immobile. (l'immobile è completamente da ristrutturare)

LOTTO B

La costruzione dell'immobile è anteriore al 1967.

Come già accennato in precedenza anche per il Lotto B sono state rilevate difformità rispetto alla planimetria catastale del 29-12-39 prot. NO0117473

Da controlli presso l'ufficio tecnico del Comune di Bogogno è emersa pratica edilizia successiva DIA n. 13 del 20-10-2003 prot. 4820 a nome dell'esecutato per lavori di sostituzione tetto e balconi pericolanti, demolizione scala esterna e realizzazione scala interna e servizio igienico. (l'immobile anche in questo caso è completamente da ristrutturare)

E' stata modificata anche in questo caso la distribuzione interna con collegamento interno tra i piani senza incidere sulla consistenza e senza modifiche alle dimensioni esterne; regolarizzare la planimetria al termine della sanatoria a livello urbanistico e dopo la ristrutturazione dell'immobile.

(cfr. prossimo punto 15)










punto 11 del quesito

“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”

Impianti: per entrambi i LOTTI A e B

Impianti elettrici: *non reperiti certificati di conformità; da verificare*

Impianto riscaldamento *per riscaldamento utilizzavano stufa a legna*

Certificazione Energetica: *non reperita*

Note: *//*

punto 12 del quesito

*“accerti se l’immobile è libero o occupato; qualora l’immobile sia occupato da soggetto diverso dall’esecutato e con esso non convivente (pur se legato da parentela), al fine di valutarne l’opponibilità alla procedura **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene (contratto di locazione o comodato d’uso, usufrutto, diritto di abitazione del coniuge superstite, assegnazione al coniuge separato, affitto di fondi rustici ecc., registrati o meno), evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **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. 19 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l’esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio, la misura del canone pattuito; in caso di mancanza di contratto scritto ovvero di contratto privo di registrazione, richieda prova del pagamento dei canoni e documentazione idonea a dimostrare la data dell’immissione nel possesso (bollette delle utenze di acqua, luce, gas, ecc.); l’esperto dovrà altresì **avvisare** il conduttore che i canoni devono essere versati alla procedura e non direttamente alla parte esecutata”*

Stato di possesso**LOTTO A e LOTTO B**

Gli immobili alla data del sopralluogo sono risultati disabitati.

Note: *cfr. verbale del custode incaricato*

Punto 13 del quesito

*“**acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge della parte esecutata”*

Per entrambi i LOTTI A e B

Nessun provvedimento assegnazione casa coniugale rilevato.

Punto 14 del quesito

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

Per entrambi i LOTTI A e B

Presenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità: nessuno

Esistenza diritti demaniali o usi civici: nessuno

Note: *//*

punto 15 del quesito

*“**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. 10 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 di vendita il relativo importo (dovendo essere sostenuto dall'aggiudicatario). La regolarizzazione è invece autorizzata dal GE in corso di procedura quando necessaria ai fini della corretta individuazione 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)*
- 2) *eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute*
- 3) *eventuali spese condominiali 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;*

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Per entrambi i LOTTI A e B

- a) *Domande giudiziali: //*
- b) *Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: //*
- c) *Convenzioni matrimoniali e provvedimento assegnazione casa coniugale: //*
- d) *Altri pesi o limitazioni d'uso: //*
- e) *difformità urbanistico edilizie*

LOTTO A

Dovrà essere presentata sanatoria. Gli oneri professionali indicativi per redazione e inoltro pratica edilizia in sanatoria € 1.500,00 oltre a iva e cassa e alle sanzioni, bolli, diritti e oneri di urbanizzazione che verranno valutati al momento della presentazione (indicativi euro 1.100,00)

LOTTO B

Dovrà essere presentata sanatoria. Gli oneri professionali indicativi per redazione e inoltro pratica edilizia in sanatoria € 1.500,00 oltre a iva e cassa e alle sanzioni, bolli, diritti e oneri di urbanizzazione che verranno valutati al momento della presentazione (indicativi euro 600,00)

f) *difformità catastali*

LOTTO A

Aggiornamento planimetria catastale costo previsto indicativo per oneri professionali € 500,00 oltre a iva e cassa e diritti catastali (indicativi euro 150,00).

LOTTO B

Aggiornamento planimetria catastale costo previsto indicativo per oneri professionali € 500,00 oltre a iva e cassa e diritti catastali (indicativi euro 150,00).

Nota. sono escluse opere edili e certificazioni per adeguamento alle norme vigenti

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati

Per entrambi i LOTTI A e B

a) *Iscrizioni ipotecarie e b) Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli*

Tutte le iscrizioni ipotecarie e pignoramenti elencati in risposta al punto 3 del quesito verranno cancellate al momento della vendita a cura e spese della procedura.

c) *Difformità urbanistico - edilizie*

Oneri a carico dell'aggiudicatario, detratti dal valore finale di stima.

d) *Difformità Catastali*

Oneri a carico dell'aggiudicatario, detratti dal valore finale di stima.

Altre informazioni per l'acquirente: (sempre punto 15 quesito)

Amministratore: - non presente – edifici non in regime condominiale.

Attuali e precedenti proprietari (sempre punto 15 quesito)

Lotto A e Lotto B

Attuali proprietari:

risulta proprietario per la quota di 1/1 dal 20-10-2000 con atto di compravendita del 20-10-2000 rep. 192874 Notaio Giacalone Nunzia, trascritto a Novara in data 24-10-2000 ai nn. 15359/9949.

Precedenti proprietari provenienza ultraventennale con l'atto sopra descritto :

[REDACTED]

Note: successioni in morte del sig. [REDACTED] trascritte il 4-9-2003 ai nn. 17165/11599 e l'8-6-2002 ai nn. 10412/7209 con succ. rettifica quote trascritta in data 3-4-2009 ai nn. 5161/3549.

punto 16 del quesito

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

- a) lo stato di conservazione dell'immobile;
- b) l'eventuale abusività parziale/totale del medesimo, con l'indicazione dei costi per la regolarizzazione da sottrarre al prezzo di vendita;
- c) come opponibili alla procedura esecutiva i **solli contratti di locazione** e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (L'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; i contratti di affitto dei fondi rustici dovranno essere ritenuti opponibili, se stipulati con soggetto che sia coltivatore diretto – qualità che va accertata – qualora abbiano durata ultranovennale e purché stipulati prima del pignoramento, anche se siano in forma verbale o non siano stati trascritti, se stipulati con conduttore non coltivatore diretto saranno opponibili solo qualora siano provati per iscritto e siano stati trascritti prima del pignoramento).

Criteri di stima adottati per determinare il valore di mercato degli immobili

Calcolo della consistenza

La superficie commerciale è stata calcolata come somma complessiva:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori e servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, opportunamente omogeneizzata con coefficienti correttivi;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza dell'U.I. opportunamente omogeneizzata con coefficienti correttivi;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza dell'U.I., opportunamente omogeneizzata con coefficienti correttivi;

La superficie commerciale è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne, in particolare, i muri interni e quelli perimetrali sono stati computati per intero, fino ad uno spessore di cm. 50 (DPR 138/98), mentre quelli in comune tra diverse destinazioni sono stati computati al 50% sino a un massimo di cm. 25;

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono i seguenti:

- balconi sporgenti dal filo esterno fabbricato o porticati 25%; balconi non sporgenti dal filo

ASTE
GIUDIZIARIE®

- esterno (logge) 30%; idem per terrazzi/verande
 - cantine e/o soffitte 25% - 30%
 - taverne e/o lavanderie nonché eventuali sottotetti praticabili 50%
 - giardino o scoperto corte di pertinenza 15% nel caso non superi il totale superficie commerciale abitazione; 10% in tutti gli altri casi, se la superficie è pavimentata 20%
 - autorimesse/box auto 50%/60% salvo nei casi in cui sia disponibile una valutazione propria

Determinazione del Valore

Criterio di Stima adottato

La stima viene effettuata in base al confronto dei valori statistici indicati nella Banca Dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall' Agenzia del Territorio relativi al comune di riferimento. E' stata inoltre condotta indagine conoscitiva presso i principali operatori immobiliari della zona per confrontare i prezzi medi di vendita di immobili similari compravenduti in epoca recente per tipologie simili.

Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato, Agenzia del Territorio – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari, operatori immobiliari operanti sulla piazza.

Valutazione corpi/superfici Unità Immobiliari periziate

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Valore di stima in base al prezzo di mercato

Il criterio adottato per la valutazione è “il più probabile valore di mercato” tramite il “metodo per comparazione di mercato” utilizzando dati immobiliari di confronto appartenenti allo stesso segmento dell'immobile oggetto di stima. Si sono considerate sia le quotazioni O.M.I. indicate dall' Agenzia del Territorio sia i valori individuati attraverso indagini sul mercato locale tramite web riferite ai prezzi di compravendite relative a UU.II. con destinazioni analoghe mirate sulla stessa zona su cui insistono i beni eseguiti.

Valore di mercato di vendita **rilevati dall'osservatorio OMI dell' Agenzia del Territorio**, condizioni normali in comune di **Bogogno (NO)**, fascia centrale zona residenziale, **codice zona B1**, microzona 1, destinazione residenziale (ultima rilevazione prezzi medi di compravendite recensiti in atti disponibile alla data odierna **1° semestre 2025**)

Per abitazioni di tipo economico min. 630,00 €/mq e max 920,00 €/mq

- in condizioni normali -

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dall'indagine sul web emerge un valore unitario richiesto, per UU.II. similari in condizioni normali di manutenzione e conservazione, allineato ai valori sopra rilevati.

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, (abitazione popolare e rurale) lo stato attuale di scarsa manutenzione e conservazione, la consistenza e tutte le circostanze che hanno influito sul giudizio di stima si ritiene corretto adottare valore minimo iniziale base calcolo pari a **630,00 €/mq ridotto del 50%** trattandosi di immobili da ristrutturare ed applicare i coefficienti di merito/deprezzamento che seguono per i casi in esame (Lotto A abitazione popolare e Lotto B abitazione rurale) I coefficienti applicati sono quelli desumibili dalla seguente tabella; quelli scelti per l'omogeneizzazione del valore reperito tramite le indagini di mercato consentono di apprezzare la valutazione data proprio alle caratteristiche degli immobili oggetto di stima:

1) Caratteristiche posizionali medie

zona periferica	1,00
zona tra periferia e centro	1,20
zona centrale	1,40 lotto A e lotto B
zona degradata	0,90

2) Caratteristiche ambientali intrinseche

(panoramicità, orientamento, luminosità)

ottime	1,00
medie	0,95
scadenti	0,90 lotto A e lotto B

3) Livello di piano

piano seminterrato	0,80
piano terreno	0,90
piani intermedi	1,00 lotto A e lotto B
piani 4° e sup. (no ascensore)	0,95

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



piano attico (ascensore) 1,20
piano attico (no ascensore) 1,10

4) Caratteristiche tecniche e funzionali

ottime 1,00
buone 0,90
mediocri 0,80

scadenti 0,70 lotto A e B

5) Caratteristiche tipologiche

villa, fabbricato signorile, uffici 2,00
fabbricato di tipo civile 1,25
fabbricato di tipo economico 1,05

fabbricato di tipo popolare 0,80 lotto A

fabbricato di tipo rurale 0,70 lotto B

villino 1,40

6) Stato di conservazione e manutenzione

normale 1,00
mediocre 0,80

scadente 0,60 lotto A e B

7) Vetustà fisica

da 1 a 5 anni 0,95
sino a 10 anni 0,90
sino a 20 anni 0,82
sino a 30 anni 0,78
sino a 45 anni 0,70

oltre 0,60 lotto A e B

8) Caratteristiche ambientali estrinseche

(salubrità, ceto prevalente, rumorosità, comodità di parcheggio)

ottime 1,05
buone 1,00
mediocri 0,95

scadenti 0,90 lotto A e B

Per l'immobile esecutato **LOTTO A** gli indici di omogeneizzazione adottati sono:

1) Caratteristiche posizionali medie	1,40
2) Caratteristiche ambientali intrinseche	0,90
3) Livello di piano	1,00
4) Caratteristiche tecniche e funzionali	0,70
5) Caratteristiche tipologiche	0,80
6) Stato di conservazione e manutenzione	0,60
7) Vetustà fisica	0,60
8) Caratteristiche ambientali estrinseche	0,90

INDICE OMOGENEIZZAZIONE COMPLESSIVO 6,90 (media/8 = 0,86)

Prezzo unitario omogeneizzato: €/mq 315,00 x 0,86 = €/mq 272,00 (arr.)

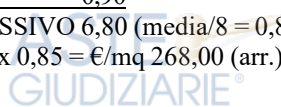
Mentre per il **LOTTO B** gli indici di omogeneizzazione adottati sono:

1) Caratteristiche posizionali medie	1,40
2) Caratteristiche ambientali intrinseche	0,90
3) Livello di piano	1,00
4) Caratteristiche tecniche e funzionali	0,70
5) Caratteristiche tipologiche	0,70
6) Stato di conservazione e manutenzione	0,60
7) Vetustà fisica	0,60
8) Caratteristiche ambientali estrinseche	0,90

INDICE OMOGENEIZZAZIONE COMPLESSIVO 6,80 (media/8 = 0,85)

Prezzo unitario omogeneizzato: €/mq 315,00 x 0,85 = €/mq 268,00 (arr.)

Va evidenziato altresì che il valore unitario di riferimento adottato è il valore applicabile in base a buon senso ed esperienza tenendo conto delle particolari caratteristiche riscontrate sul singolo bene e non sulla speculazione che potrebbe avvenire ulteriormente a ribasso nel contesto di una vendita forzata e con l'attuale periodo.



punto 17 del quesito

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

Per entrambi i LOTTI A e B

Il pignoramento colpisce l'intero

punto 18 del quesito

“dica, infine se sussistano i presupposti di applicabilità dell'art. 1 commi 376,377 e 378 della legge 178/2020 (legge di bilancio); in tal caso specifici i vincoli, i limiti e gli oneri operanti nella fattispecie di edilizia convenzionata e 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...)”

Per entrambi i LOTTI A e B

Il beni eseguiti non rientrano nella casistica sopraccitata.

*- L'esperto incaricato è invitato a comunicare, qualora dovesse rilevare la **presenza di comproprietari non sottoposti ad esecuzione** (ed ancor più nel caso in cui gli stessi comproprietari non eseguiti occupino l'immobile oggetto di stima) agli stessi l'opportunità di comparire alla prima udienza fissata avanti al giudice dell'esecuzione onde evitare l'apertura del procedimento divisionale e la liberazione forzata dell'immobile.*

- L'esperto incaricato è invitato a comunicare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 164 bis disp. Att. c.p.c. - qualora l'immobile oggetto di stima dovesse risultare fin dai primi accessi di valore inferiore a 20.000,00 Euro senza dilazione alcuna al creditore procedente la circostanza al fine di consentire allo stesso di valutare la prospettiva che i soli costi della procedura esecutiva potrebbero risultare superiori rispetto al potenziale “ricavo” della liquidazione, sospendendo di fatto le operazioni sino ad un massimo di giorni 15 in attesa della comunicazione del creditore procedente in ordine all'interesse alla prosecuzione della procedura”

...omissis... – “disposizioni all'esperto contenute nel quesito”

- Sviluppo calcolo superfici commerciali LOTTO A

Destinazione	Parametro	superficie reale/potenziale	coefficiente	superficie equivalente
- ingresso/cucina	Sup. lorda	12,20	100%	12,20
- soggiorno	Sup. lorda	19,30	100%	19,30
- camera 1	Sup. lorda	15,90	100%	15,90
- wc	Sup. lorda	1,50	100%	1,50
- camera 2	Sup. lorda	14,00	100%	14,00
- camera 3	Sup. lorda	19,40	100%	19,40
- wc	Sup. lorda	4,20	100%	4,20
- disimpegno	Sup. lorda	8,70	100%	8,70
- balcone	Sup. lorda	6,40	30%	1,92
sommano				97,12

- Conformazione LOTTO A

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

LOTTO A	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario bene	Valore complessivo
U.I. 1	Abitazione popolare	mq 97,12	€/mq 272,00	€ 26.416,64

Abbattimento imposto max 20% per riduzione forfettaria valore di mercato (art. 13 comma 1 lett. o D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015) per assenza garanzia vendita coattiva per vizi occulti del bene venduto; sgombero dei locali da suppellettili e quanto descritto; per accollo eventuali spese condominiali non pagate anno in corso e gestione precedente

valore diminuito del 20% = - € 5.283,33

In risposta al quesito, punto 16 :

valore di mercato finale dell'immobile

€ 21.133,31

Spese per regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

1 Detrazione per regolarizzazione urbanistica	€ -2.600,00
2 Detrazione per aggiornamento catastale	€ -650,00
Vendita al netto detrazioni : Lotto A (arrotondati)	€ 17.900,00

- **Sviluppo calcolo superfici commerciali LOTTO B**

Destinazione	Parametro	superficie reale/potenziale	coefficiente	superficie equivalente
- ingresso/cucina	Sup. lorda	18,20	100%	18,20
- wc	Sup. lorda	3,15	100%	5,05
- camera 1	Sup. lorda	23,25	100%	23,25
- camera 2	Sup. lorda	23,25	100%	23,25
- balconi	Sup. lorda	6,40	30%	1,92
- corte esclusiva	Sup. lorda	25,60	15%	3,84
sommano				75,51

- **Conformazione LOTTO A**

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

LOTTO B	Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario bene	Valore complessivo
---------	--------------	------------------------	----------------------	--------------------

U.I. 1	Abitazione rurale	mq 75,51	€/mq 268,00	€ 20.236,68
--------	--------------------------	----------	-------------	-------------

Abbattimento imposto max 20% per riduzione forfettaria valore di mercato (art. 13 comma 1 lett. o D.L. 83/2015 convertito in L. 132/2015) per assenza garanzia vendita coattiva per vizi occulti del bene venduto; sgombero dei locali da suppellettili e quanto descritto; per accollo eventuali spese condominiali non pagate anno in corso e gestione precedente

valore diminuito del 20% = - € 4.047,34

In risposta al quesito, punto 16 :
valore di mercato finale dell'immobile € **16.189,34**

Spese per regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

1 Detrazione per regolarizzazione urbanistica	€ -2.100,00
2 Detrazione per aggiornamento catastale	€ -650,00
Vendita al netto detrazioni : Lotto B (arrotondati)	€ 13.400,00

Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:

°Su eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi.

°Sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti, se non presenti i certificati allegati alla presente relazione.

°Sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche edilizie comunali in assenza di progetto e computo verificato ed in ordine a eventuali ulteriori sanzioni, tributi e/o interessi moratori per sanatorie e/o adeguamenti catastali.

°Il prezzo base asta finale indicato in perizia si deve intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati al momento del sopralluogo.

Data del deposito PCT

Il perito
 geom. Alberto Bertulesi



Allegati:

DOC00 modulo per controllo documentazione Lotto A e Lotto B



DOC01 solo descrizione bene e dati catastali - a parte come richiesto nel quesito
DOC02 perizia priva dei dati sensibili
DOC03 visura catastale Lotto A e Lotto B
DOC04 planimetria catastale lotto A e estratto mappa
DOC05 planimetria catastale lotto B e estratto mappa
DOC06 valori OMI 1 sem. 2025
DOC07 documentazione fotografica

