



**TRIBUNALE di NOVARA**

Esecuzione Immobiliare n. 01 / 2023

G.E.: Dott.ssa Francesca Iaquinta

***PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.a.***

*in qualità di mandataria di*

***GROGU SPV S.R.L.,***

***contro***



*Tecnico Incaricato Geom. L. Verrua*

*Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 1981*

*Iscritto all' Albo dei C.T.U. del Tribunale di Novara al n. 169*

*Corso 23 Marzo, n° 158 - 28100 Novara (NO)*

*Tel. 0321 - 35007*

*[studio@verrua.it](mailto:studio@verrua.it) – [lorenzo.verrua@geopec.it](mailto:lorenzo.verrua@geopec.it)*

*Giudice Esecuzione: Dott.ssa Francesca Iaquinta*

*Es. Imm.re n. 01 / 2023*

**APPARTAMENTO al primo piano con mansarda e terrazzo,  
oltre ad Autorimessa al piano terra;  
Ubicato nel Comune di Cerano (NO) Piazza Libertà n. 5**

**1. EVIDENZE:**

Il sottoscritto Geom. Lorenzo Verrua ha accettato l'incarico con giuramento rituale in data 06 giugno 2023 ed ha effettuato una prima ricognizione in loco il giorno 05 luglio 2023, concordando verbalmente con [REDACTED] che si ringrazia per la collaborazione, il sopralluogo per il 14 luglio 2023 alle ore 9,30.

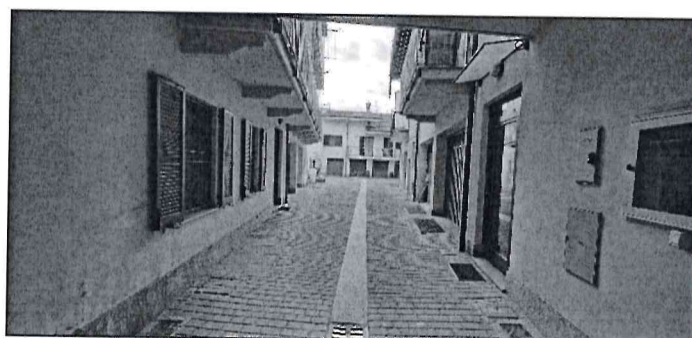
**2. DESCRIZIONE:**

Le unità immobiliari di proprietà sono una porzione del fabbricato denominato "RESIDENZA AL PORTICO" sito nel Comune di Cerano (NO) in Piazza Libertà al civico numero 5. L'immobile residenziale a due piani fuori terra oltre mansarda ed autorimessa risulta intestato ai signori [REDACTED] coniugi ivi residenti con il proprio nucleo familiare ed è facente parte con altri fabbricati di una corte chiusa in comunione che ha unico accesso pedonale e carraio dal porticato con fronte alla pubblica Piazza Libertà. Attraversando per tutta la lunghezza la corte, la proprietà risulta frontale di testata ed ha il prospetto principale con unica luce propria e l'ingresso indipendente. Dal vano scala si accede al primo piano direttamente nell'ampio soggiorno con camino centrale e balcone che disimpegna: da un lato la cucina con altro balcone ed un ripostiglio (ex centrale termica); sul lato opposto un piccolo corridoio, un bagno e la camera matrimoniale. Con altra scala a vista dal medesimo soggiorno si accede al sovrastante piano mansardato composto da un disimpegno, un bagno, una camera con annesso ripostiglio ed un ampio terrazzo a cielo aperto. Al piano terra la proprietà è completata da un'autorimessa che è adiacente all'ingresso abitativo che però non è stata oggetto di rilievo per mancanza di chiavi. Lo stato dei luoghi dimostra un immobile gradevole per la distribuzione degli spazi interni ma con necessità di interventi manutentivi sia ordinari che straordinari. Particolare urgenza ed attenzione dovrà essere rivolta all'eliminazione sia dell'infiltrazione di acqua piovana dal terrazzo che danneggia il soggiorno che a canalizzare l'attuale scarico a parete dei fumi dell'impianto a stufa in pallets, portandolo a sfociare al sovrastante piano.

**3. IDENTIFICAZIONE:**

La zona territoriale risulta centrale con presenza di differenti immobili a più destinazioni d'uso, completa di pubbliche e private forniture ed infrastrutture oltre alla facilità d'accesso stradale.

Non si evidenziano particolari osservanze utili al fine della presente;



#### **Identificativi catastali:**

Le unità immobiliari risultano intestate ai coniugi Signori:

- [REDACTED] quota di 500/00 di proprietà in regime di comunione dei beni;
- [REDACTED] quota di 500/00 di proprietà in regime di comunione dei beni;

#### **Catasto Fabbricati > COMUNE DI CERANO (C483):**

- **Foglio 52 particella 1276 sub. 21** – categ. A/2 – cl. 2 – Cons. 5,5 vani – Piazza Libertà n. 5 – piano: T-1-2; R.C. €. 539,70; Dati di Superficie: Totale 156 mq. – Totale escluse aree scoperte 148 mq;
- **Foglio 52 particella 1276 sub. 29** – categ. C/6 – cl. 3 – Cons. 19 mq. – Piazza Libertà n.5 – piano: T; R.C. €. 62,80; Dati di Superficie: Totale 19 mq.;
- **Catasto Terreni:**
- **Foglio 52 particella 1276**

N.B.): Il foglio di mappa non rappresenta correttamente lo stato dei luoghi e pertanto non si

possono determinare le coerenze come descritto anche nella "Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano in data 03 gennaio 2023".

#### **Giudizio di conformità catastale:**

- Dovrà essere presentata una pratica per l'aggiornamento della rappresentazione grafica dell'immobile al catasto terreni;
- Le planimetrie catastali identificano correttamente la proprietà ma anche se ininfluenti ai fini della presente, dovrà essere adeguata la dimensione dell'apertura della camera della mansarda perché di fatto è stata posata una porta (0,80\*2,10), di dimensioni minori rispetto all'apertura autorizzata.

#### **4. UBICAZIONE:**

- Caratteristiche di zona: centrale a più destinazioni d'uso;
- Servizi della zona: completi sia di strutture che infrastrutture oltre alle normali forniture ed urbanizzazioni;

#### **5. STATO di POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai coniugi [REDACTED] con il proprio nucleo familiare;

#### **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

##### Iscrizioni:

- iscrizione del 08.06.2009 R.P. n. 1542 R.G. n. 8908 – Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 20.05.2009\_– Notaio Dott. Spini Ursula – repertorio nn. 5081/3223; Capitale €. 130.000,00;

##### Trascrizioni:

- Atto di Compravendita: rogato dal Notaio Dott. Spini Ursula sede di Borgomanero (NO) in data 20.05.2009, repertorio nn. 5080 / 3222, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il 08.06.2009 – R.P. n. 5990 R.G. n. 8907;
- Trascrizione del 29.12.2022 R.P. n. 15608 R.G. n. 21024 Pubblico Ufficiale Tribunale di Novara Rep. n. 3681 del 13.12.2022 – Verbale Di Pignoramento immobili;

#### **7. ATTUALI e PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'attuale proprietà è rappresentata dai [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 500/00 di proprietà in regime di comunione dei beni e [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 500/00 di proprietà in regime di comunione dei beni; a seguito di

rogito di compravendita rogato dal Notaio Dott. Spini Ursula sede di Borgomanero (NO) in data 20.05.2009, repertorio nn. 5080 / 3222, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il 08.06.2009 – R.P. n. 5990 R.G. n. 8907;

Precedenti proprietari:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

#### 8. PRATICHE EDILIZIE e/o REGOLARITA':

L'accesso agli atti presso il Comune di Cerano (NO) ha prodotto:

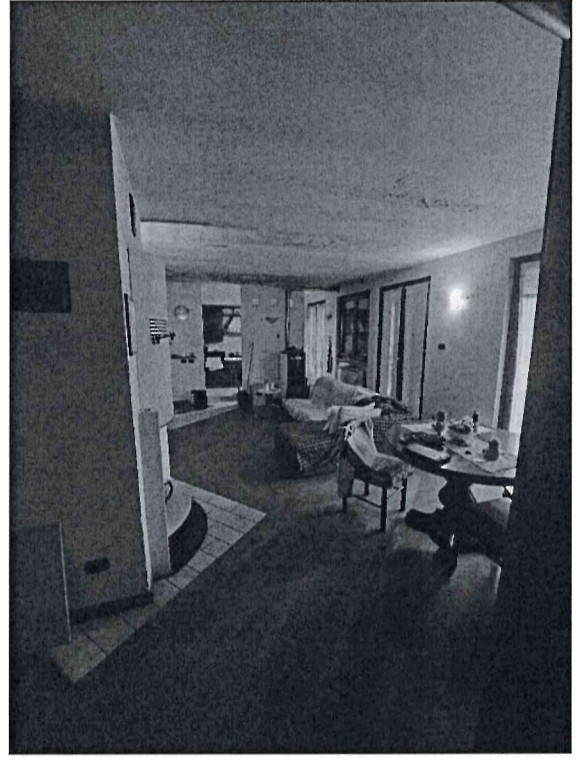
- C.E. n. 71/95 del 31.08.1995 rilasciata a: [REDACTED] (ristrutturazione e risanamento conservativo);
- C.E. n. 137/96 del 20.07.1996 rilasciata a: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (ristrutturazione e risanamento conservativo); Variante alla C.E. n. 71/95;
- Certificato di abitabilità n. 02/1997 del 29.07.1997 rilasciata a: [REDACTED] [REDACTED]
- C.E. n. 43/01 del 30.03.2001 rilasciata a [REDACTED] (ultimazione lavori e recupero sottotetto);

N.B.): dovrà essere presentata la domanda in sanatoria per adeguare la porta posata per l'ingresso nella camera del piano mansardato;

#### 9. SPESE CONDOMINIALI e/o PARTI COMUNI: non ne risultano;



Giudice Esecuzione: Dott.ssa Francesca Iaquina  
Es. Imm.re n. 01 / 2023



## 10. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE SINTETICHE:

<i>Caratteristiche descrittive:</i>	
Copertura:	tipologia: a falde inclinate con tegole; condizioni: buone;
<i>Componenti:</i>	
Infissi esterni:	tipologia: doppia anta a battente - materiale: legno e vetro - protezione: persiane - condizioni: buone;
Infissi Interni:	tipologia: a battente – materiale: legno/vetro – condizioni: buone;
Pavimenti e Rivestimenti:	di differenti materiali e colorazioni - condizioni: buone;
Pareti interne:	materiale: muratura - rivestimento: tinteggiatura su intonaco per interni - condizioni: sufficienti;
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni - coibentazione: non accertata - rivestimento: tinteggiatura su intonaco al civile per esterni - condizioni: sufficienti;
<i>Impianti</i>	
Idrico:	tipologia: sottotraccia - conformità: non accertata.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia - conformità: non accertata.
Riscaldamento:	impianto a radiatori / caldaia non presente;



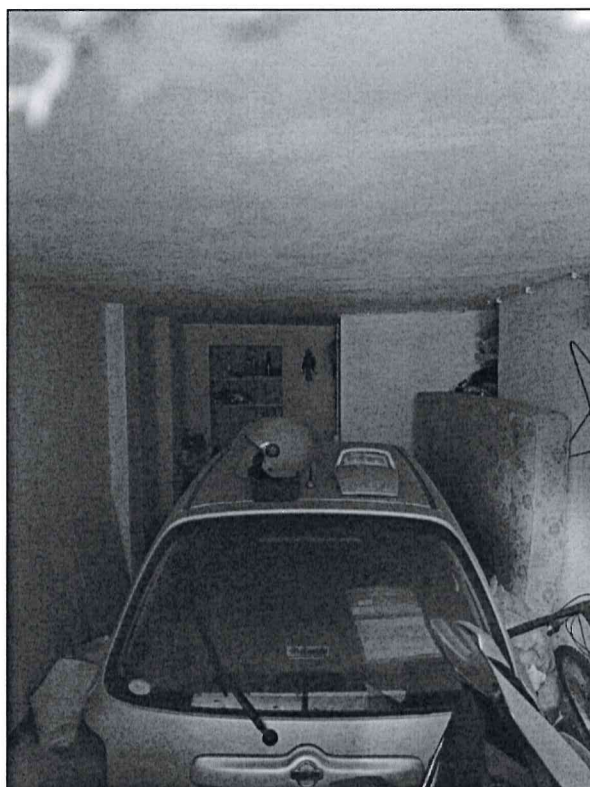
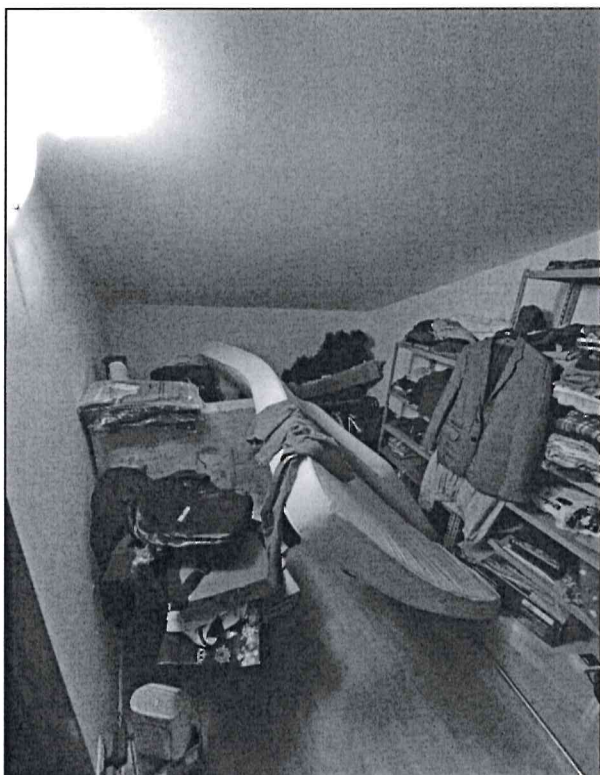
## 11. VALUTAZIONE:

### Criterio di Stima:

Il criterio di stima o valore economico dell'immobile qualora fosse posto in una libera contrattazione di compravendita, è il valore venale che lo stesso assume nel mercato immobiliare di riferimento ovvero il Comune di Cerano. Il compito dello scrivente è la ricerca dei più probabili valori medi che sono utilizzati nella zona, verificando e comparando i parametri con immobili di simili caratteristiche tipologiche, destinazioni d'uso, stati conservativi e manutentivi, appetibilità e grado di finitura, oltre all'epoca di costruzione e/o ristrutturazione. La metodologia di stima la ottengo applicando il prezzo unitario come sopra identificato che diventa il valore attivo di mercato, alla superficie commerciale che comprende: i muri perimetrali e le pertinenze e/o accessori rettificati con i relativi coefficienti. Volutamente non vengono quantificati e considerati perché già comprese nelle precedenti analisi: aree esterne e/o spazi comuni. *Come da incarico peritale "...il valore di mercato è decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva";*

### Fonti di informazione e Libreria di riferimento:

- Borsino Immobiliare Novarese – Edizione 2023;





**11. DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE:**

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie Commerciale (mq)</i>	<i>Valore unitario €/mq.</i>	<i>Coefficiente vendita coattiva A dedurre 20%</i>	<i>Valore Commerciale €/mq.</i>	<i>Valore complessivo</i>
<b>Abitazione 1° e 2°</b>	150,00	€. 600,00	€. 120,00 -	€. 480,00	€. 72.000,00
<b>Garage p.t.</b>		A CORPO			€. 6.500,00
<b>Valore complessivo dell'intero:</b>					<b>€. 78.500,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione comunale e sanatoria per difformità					<b>€. 1.500,00</b>
Spese tecniche di regolarizzazione catastale:					<b>€. 1.500,00</b>
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:					<b>€ 0,00</b>
<i>Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova con le spese tecniche di regolarizzazione a carico della procedura:</i>					<b>€. 75.500,00</b>
<i>Valore dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione a carico dell'acquirente:</i>					<b>€. 75.500,00</b>

**VALORE STIMATO: € 75.500,00**  
**(settantacinquemilacinquecento/00)**

Novara li 20 luglio 2023

Il Perito

Geom. Lorenzo Verrua  
Firmato digitalmente da

**LORENZO VERRUA**

CN = VERRUA LORENZO  
O = Collegio dei Geometri di  
Novara  
C = IT

*Giudice Esecuzione: Dott.ssa Francesca Iaquinia*  
*Es. Imm.re n. 01 / 2023*

