

**TRIBUNALE DI NOVARA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 194/2021**

contro

**Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa V. Zanin**

**PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA**

Tecnico incaricato: arch. PAOLA RAVARELLI  
con studio in Novara, via Monte S. Gabriele 52/i  
Tel: 3388057610

Iscritto all'Albo della Provincia di Novara e V.C.O. al n. 423  
Iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n.113  
e-mail: *paola.ravarelli@archiworld.it*  
posta elettronica certificata: *paola.ravarelli@archiworldpec.it*



Immobile in Comune di **Marano Ticino** censito nel Catasto Terreni, **F. 7**, part. [REDACTED], Via Sempione snc, (unità in corso di costruzione), e immobili in Comune di **Pombia**, via Montagna 1, censiti al NCEU **F. 3** part. [REDACTED] p. **8** (abitazione di tipo civile), sub. **9** (abitazione di tipo civile), sub. **10** (magazzini e locali di deposito), e beni comuni non censibili F. 3 sub. 6 e 7 di are 20,14.

### LOTTO 1

**Immobile in MARANO TICINO (NO), Unità in corso di costruzione Via Sempione s.n.c.  
F. 7, part. 429, piano S1-T-1-2-3**



**Immobile di piena proprietà, quota 1/1** sito in Comune di Marano Ticino, Via Sempione s.n.c., fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Marano Ticino al Foglio 7, mapp. [REDACTED], Cat. F/3, Piano S1- T - 1 - 2 - 3.

Coerenze: da nord mapp. 376, 10, 390, 289, 290, Via Sempione

Intestato a:

[REDACTED] con sede in  
Pombia c.f.: [REDACTED], piena proprietà per 1/1

**1) Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**



La documentazione risulta **completa** di certificazione notarile, prodotta dal Notaio Dott.ssa Maria Pantalone Balice di Termoli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

**2) Avvisi ad eventuali creditori e/o comproprietari.**

Non risultano creditori e/o comproprietari.

**3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

**Iscrizioni:**

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo a favore di  
**contro** [REDACTED]  
[REDACTED], con atto Notaio Enrico Majoni di Arona Rep. 7974 del 27/07/2007 iscritta a Novara il 06/08/2007 ai nn. 18089/4259  
Importo ipoteca: € 1.275.000,00  
Importo capitale: € 850.000,00

**Trascrizioni:**

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 18/01/2018 ai nn. 808/628 a favore di  
**contro** [REDACTED]  
[REDACTED] da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 18.12.2017, rep. 4462.
- **pignoramento** immobiliare trascritto il 02/12/2021 ai nn. 19769/14716 a favore di  
**contro** [REDACTED]  
[REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 26.10.2021, rep. 2155.

**4) Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica**

Si allegano le planimetrie e le mappe catastali relative all'immobile pignorato.

**5) Esistenza di quote indivise dei beni pignorati**

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED]  
[REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED]

**6) Descrizione dell'immobile pignorato.**

L'accesso è stato effettuato dapprima infruttuosamente in data 07.09.2022 e successivamente in data 24.10.2022 alla presenza del Custode (I.V.G.) e dei Sigg. [REDACTED]  
[REDACTED], parenti dell'esecutato (cfr verbale allegato).

L'immobile, censito al N.C.E.U. del Comune di Marano Ticino al Foglio 7, mapp. [REDACTED], F/3, via Sempione s.n.c., categoria F/3 unità in corso di costruzione, insiste sulla porzione di terreno iscritto come bene comune non censibile al Catasto Terreni del Comune di Marano Ticino al Foglio 7, mapp. [REDACTED] re 44,50.

Coerenze: da nord mapp. 376, 10, 380, 54, 290, 54, 289, 290, Via Sempione.

Si tratta di un edificio in corso di costruzione a quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato situato in zona periferica del Comune di Marano Ticino a prevalente



destinazione produttiva e commerciale lungo la strada di collegamento con il Comune di Pombia.

Il fabbricato è stato eseguito parzialmente: attualmente è costituito dalla struttura portante (fondazioni, pilastri, travi, solai, rampe), dal vano scale, dalle murature perimetrali in blocchi laterizi, e dalle tramezze interne. Non sono stati eseguiti intonaci, pavimenti, rivestimenti, impianti, serramenti.

Sono stati posati i falsi telai, soglie e davanzali delle aperture perimetrali, cassonetti metallici per le porte interne a scomparsa.

La guaina impermeabilizzante posata sulla copertura si è deteriorata, causando infiltrazioni d'acqua che, al momento del sopralluogo, avevano invaso ed allagato abbondanti porzioni del fabbricato.

L'area di pertinenza distinta al Catasto Terreni al f. 7, mapp. [REDACTED] di are 44,50 deriva dalla part. [REDACTED] are 21,00 ex particella 9 e comprende le part. di [REDACTED] 9,30 e di are [REDACTED].

Destinazione	Sup. reale mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	Condizioni
Piano seminterrato	506,00	0,25	126,50	Al rustico
Vano scale	27,00	1,00	27,00	Al rustico
Piano terreno	400,00	1,00	400,00	Al rustico
Piano terreno portico	22,00	0,30	6,60	Al rustico
Piano terreno portico	26,00	0,30	7,80	Al rustico
Piano primo	358,00	1,00	358,00	Al rustico
Piano primo balcone	25,00	0,30	7,50	Al rustico
Piano primo balcone	35,00	0,10	3,50	Al rustico
Piano secondo	283,00	1,00	283,00	Al rustico
Piano secondo balcone	25,00	0,30	7,50	Al rustico
Piano secondo balcone	49,00	0,10	4,90	Al rustico
Piano terzo	141,00	1,00	141,00	Al rustico
Piano terzo balcone	25,00	0,30	7,50	Al rustico
Piano terzo balcone	16,00	0,10	1,60	Al rustico
Area di pertinenza	1382,40	0,10	138,20	
Area di pertinenza	3.067,60	0,02	61,35	
<b>Tot. A</b>	<b>1.938,00</b>		<b>1.581,95</b>	

**7) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella rilevata direttamente.**

Sono conformi i dati catastali, i confini, l'indirizzo.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

**8) Eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto.**

L'immobile, classificato come unità in corso di costruzione, risulta accatastato come tale, pertanto le planimetrie catastali non sono ancora disponibili.

Il catasto sarà eventualmente aggiornato alla conclusione dei lavori.

**9) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Il P.R.G.C. del Comune di Marano Ticino classifica l'immobile come "Aree produttive configurate e di completamento" soggette all'art. 3.5.2 delle N.T.A. e "Aree per servizi ed attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, commerciali, direzionali, ricettivi" soggette all'art. 3.2.4, punto 2.3.



**10) Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità.**

Agli atti del Comune di Marano Ticino risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato:

- **P.di C. n. 02/2007 del 21/04/2007** per la costruzione di edificio artigianale
- **D.I.A. n. 2007/05876 del 27.11.2007** per formazione recinzione.
- **D.I.A. n. 2007/06214 del 14.12.2007** per sanatoria recinzione, muri di cinta, cancellate
- **D.I.A. n. 2008/01595 del 13.03.2008** per sanatoria recinzione, muri di cinta, cancellate
- **P.di C. P9/2008 del 12/03/2008** per variante in corso d'opera al P. di C. 02/2007 (provvedimento n. 2009/3 del 13/03/2009)
- **P.di C. n. P09/2009 del 11.07.2012** per variante in corso d'opera al P. di C. 02/2007 (provvedimento n. 2009/3 del 13/03/2009) e P. di C. n. 09/2008

Il fabbricato, allo stato attuale incompleto di tutte le finiture (impianti, intonaci, pavimenti, rivestimenti, serramenti interni ed esterni, manto di copertura) risulta volumetricamente conforme al progetto approvato con Permesso di Costruire P09/2009 relativamente al Capannone denominato 01. Il capannone 02 previsto in progetto non è stato realizzato.

Si sono rilevate piccole difformità nelle tramezze interne.

Considerato lo stato attuale dei lavori e l'avvenuta decorrenza dei termini delle precedenti autorizzazioni, per il completamento delle opere si dovrà provvedere a presentare una nuova domanda che potrà eventualmente contemplare anche la costruzione del capannone n. 2 già precedentemente licenziato e non eseguito.

Una previsione di spesa per il completamento del fabbricato e per le spese tecniche di regolarizzazione, in questa fase, risulterebbe di difficile elaborazione, tuttavia si è tenuto conto della situazione dello stato di fatto nella stima dell'immobile.

**11) Conformità degli impianti alla normativa in materia.**

Gli impianti non sono stati realizzati.

**12) Stato di occupazione.**

L'immobile al momento del sopralluogo del 24.10.2022, risultava libero.

**13) Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**

Non è stato rinvenuto un provvedimento di tale natura.

**14) Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, esistenza di diritti demaniali o usi civici.**

Non sono stati rinvenuti vincoli o diritti demaniali o usi civici.

**15) Esistenza di vincoli e oneri giuridici.****Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Domande giudiziali: NO
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: NO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NO
- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.): NO
- Eventuali cause in corso:



Il Comune di Marano Ticino ha emesso:

Avviso di Accertamento d'ufficio per liquidazione ed irrogazione delle sanzioni n. 51 del 15/09/2020 (IMU anno d'imposta 2015) per un importo totale dovuto di € 9.665,31

Avviso di Accertamento d'ufficio in rettifica per liquidazione ed irrogazione delle sanzioni n. 24 del 28/09/2021 (IMU anno d'imposta 2016) per un importo totale dovuto di € 4.671,70

Ingiunzione di pagamento n. 11 del 16/02/2022 per un importo totale di € 19.164,26

**Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], con atto Notaio Enrico Majoni di Arona Rep. 7974 del 27/07/2007 iscritta a Novara il 06/08/2007 ai nn. 18089/4259  
Importo ipoteca: € 1.275.000,00  
Importo capitale: € 850.000,00

**Trascrizioni:**

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 18/01/2018 ai nn. 808/628 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 18.12.2017, rep. 4462.
- **pignoramento** immobiliare trascritto il 02/12/2021 ai nn. 19769/14716 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 26.10.2021, rep. 2155.

**Altre informazioni per l'acquirente:**

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): nessuna
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: Nessuna
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna

- Precedenti proprietari nel ventennio:

**Attuali proprietari:**

[REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED], piena proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita Notaio Polito Domenico di Borgomanero in data 01.06.2006, rep. 187494, trascritto a Novara il 07.06.2006 ai numeri 12888/7753 da [REDACTED].

**Precedenti proprietari:**

[REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED], da [REDACTED] in forza di atto di denuncia di successione n. 6021/90 dell'ufficio del Registro di Milano dell'1/08/2001 trascritta a Novara il 03/05/2002 ai nn. 6815/4582 e denuncia di successione n. 10274/93 dell'ufficio del registro di Milano del 15/11/2001, trascritta presso la stessa Conservatoria il 19/01/2002 ai nn. 786/604. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] da data antecedente il ventennio.



**16) Determini il valore dell'immobile****Criteri di stima**

La stima, data la situazione dello stato di fatto, viene effettuata con analisi del valore di trasformazione:

Valore medio di mercato al nuovo €/mq 550,00

Spese per completamento €/mq 300,00

Valore unitario con valore di trasformazione: €/mq 250,00

Si tiene inoltre conto delle caratteristiche proprie dell'immobile, alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato di fatto incompleto.

Dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Marano Ticino, non risultano i valori per gli immobili a destinazione non residenziale.

Dalle quotazioni pubblicate dal Bollettino Immobiliare Novarese 2022 per il Comune di Marano Ticino, per la categoria "immobili produttivi" risulta il valore compreso tra 400,00 e 550,00 €/mq di sup. lorda.

Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, lo stato di conservazione, il valore di trasformazione, si ritiene congrua l'applicazione del **valore di €/mq 250,00**

**Valutazione dell'unità immobiliare Lotto 1 – Locali di deposito e magazzini**

Consistenza metrica commerciale dell'immobile: mq. **1.581,95**

Valore di mercato: € 250,00/mq

**Valore di mercato decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: 250,00 x 80% = €/mq 200,00**

**Adeguamenti e correzione della stima:**

Quota soggetta a pignoramento: 1,00

**mq. 1.581,95 x €/mq 200,00 x 1,00 = € 316.390,00**

**Arrotondamenti: + € 10,00**

**Totale valore stimato Lotto 1 per la quota pignorata del 100%: € 316.400,00 (Euro trecentosedicimilaquattrocento/00).**



## LOTTO 2

Immobili in POMBIA (NO), Via Montagna n. 1

- A) F. 3, part. [REDACTED], sub. 8 piano T (appartamento al piano terreno)
- B) F. 3, part. [REDACTED], sub. 9 piano 1 (appartamento al primo piano)
- C) F. 3, part. [REDACTED], sub. 10 piano T (magazzino/deposito)
- D) F. 3, part. [REDACTED], sub. 6 beni comuni non censibili (corte comune)
- E) F. 3, part. [REDACTED], sub. 7 beni comuni non censibili (portico e vano scala comune)



- A) **Immobile di piena proprietà, quota 1/1** sito in Comune di Pombia, Via Montagna n. 1, fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pombia al Foglio 3, mapp. [REDACTED], sub. 8 (ex mapp. [REDACTED]. 3, 4 e 5), cat. A/2, vani 5,5, R.C. € 468,68, p.T

Coerenze: da nord area di pertinenza sub. 10 e corte comune, corte comune e via Montagna, altra proprietà mapp. [REDACTED], area di pertinenza sub. 10.

Intestato a:

[REDACTED], con sede in Pombia c.f.: [REDACTED] piena proprietà per 1/1

- 1) **Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**





La documentazione risulta **completa** di certificazione notarile, prodotta dal Notaio Dott.ssa Maria Pantalone Balice di Termoli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

**2) Avvisi ad eventuali creditori e/o comproprietari.**

Non risultano creditori e/o comproprietari

**3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

**Iscrizioni:**

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED]  
con sede in c.f. [REDACTED] con atto Notaio Gennaro Guarino di Novara  
Rep. 29018 del 03/02/2005 iscritta a Novara il 05/02/2005 ai nn. 2508/492  
Importo ipoteca: € 300.000,00  
Importo capitale: € 200.000,00

**Trascrizioni:**

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 18/01/2018 ai nn. 808/628 a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 18.12.2017, rep. 4462.
- **pignoramento** immobiliare trascritto il 02/12/2021 ai nn. 19769/14716 a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED] da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 26.10.2021, rep. 2155.

**4) Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica**

Si allegano le planimetrie e le mappe catastali relative all'immobile pignorato.

**5) Esistenza di quote indivise dei beni pignorati**

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/ [REDACTED] con sede in c.f.: [REDACTED]

**6) Descrizione dell'immobile pignorato.**

L'accesso è stato effettuato dapprima infruttuosamente in data 09.09.2022 e successivamente in data 24/10/2022 alla presenza del Custode (I.V.G.) e dei Sigg. [REDACTED], parenti dell'esecutato (cfr verbale allegato).

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pombia al Foglio 3, mapp. [REDACTED], sub. 8, A/2, p. T via Montagna n. 1

Il portico a nord, parte della corte e la scala interna (sub. 6 e 7) sono classificati come beni comuni non censibili.

L'immobile, posto al piano terreno, fa parte di una costruzione residenziale a due piani tipo villa bifamiliare, catastalmente formato da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, due ripostigli, un portico e giardino.



In realtà tutti i locali sono utilizzati come uffici ed esposizione materiali per l'attività esercitata dalla società esecutata.

I pavimenti sono in grès porcellanato e in listoni di legno nei vani indicati come ripostigli.

I serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

La struttura è in calcestruzzo armato di tipo tradizionale, i solai in laterizio armato, la copertura in tegole laterizie.

Gli impianti elettrico e idrotermosanitario sono eseguiti sottotraccia e non è stato possibile reperire le relative dichiarazioni di conformità.

Destinazione	Sup. calpestabile mq	Sup. reale mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	Condizioni
Soggiorno	18,00	21,60	1,00	21,60	
Cucina	9,50	10,45	1,00	10,45	
Disimpegno	3,90	5,40	1,00	5,40	
Camera	15,85	18,60	1,00	18,60	
Camera	9,60	10,50	1,00	10,50	
Ripostiglio	18,30	22,70	1,00	22,70	
Ripostiglio	12,25	15,50	1,00	15,50	
Portico sud	11,05	11,05	0,15	1,65	
Giardino(10% x mq 115,80)				11,60	
Giardino (2% x mq 345,10)				6,90	
<b>Tot. A</b>	<b>98,45</b>	<b>115,80</b>		<b>124,90</b>	

**7) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella rilevata direttamente.**

Sono conformi i dati catastali, i confini, l'indirizzo.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

**8) Eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto.**

La planimetria catastale dell'immobile è coerente con lo stato dei luoghi.

Si sottolinea che il locale ripostiglio, rispetto ai progetti autorizzati, risulta essere stato ampliato in corrispondenza del balcone della proprietà posta al primo piano (cfr punto 10 della perizia).

**9) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Il P.R.G.C. del Comune di Pombia classifica l'immobile come "Aree residenziali esistenti di tipo B" soggette all'art. 35 delle N.T.A.

**10) Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità.**

Agli atti del Comune di Pombia risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato:

- **Nulla Osta n. 46/71 del 09/02/1970** per la costruzione di una abitazione e relativa **dichiarazione di abitabilità** n. 46 del 29/07/1971
- **Nulla Osta n. 84/74 del 08/01/1974** per la trasformazione e sopraelevazione di abitazione e relativa **licenza di abitabilità**
- **C.E. n. 0/4/77 del 23.05.1977** per varianti interne
- **C.E. n. 87/81 del 30/12/1981** per formazione locale destinato a studio



L'immobile presenta una difformità rispetto ai progetti autorizzati che consiste nell'ampliamento, non superiore al 20% ammesso, del locale ad uso ufficio, catastalmente definito come ripostiglio.

La difformità può essere sanata con Permesso di Costruire in Sanatoria o altro idoneo dispositivo, previa consultazione con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pombia.

La sanzione amministrativa è di € 1.000,00 a cui vanno aggiunti gli oneri per spese tecniche ipotizzabili in € 1.500,00.

**11) Conformità degli impianti alla normativa in materia.**

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità.

**12) Stato di occupazione.**

L'immobile al momento del sopralluogo del 24.10.2022, risultava libero da persone, occupato da mobili e materiali vari appartenenti all'esecutato.

**13) Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**

Non è stato rinvenuto un provvedimento di tale natura.

**14) Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, esistenza di diritti demaniali o usi civici.**

L'area è sottoposta a vincolo imposto dalla Legge Galasso, sarà necessario, pertanto, richiedere, preventivamente alla presentazione di richiesta di sanatoria, l'autorizzazione Paesaggistica presso la Commissione Locale del Paesaggio.

**15) Esistenza di vincoli e oneri giuridici.**

**Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- Domande giudiziali: NO
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: NO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NO
- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.): NO
- Eventuali cause in corso: nessuna rilevabile dalla documentazione esaminata.

**Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

**Iscrizioni:**

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED]  
con sede i [REDACTED] c.f.: [REDACTED] con atto Notaio Gennaro Guarino di Novara  
Rep. 29018 del 03/02/2005 iscritta a Novara il 05/02/2005 ai nn. 2508/492  
Importo ipoteca: € 300.000,00  
Importo capitale: € 200.000,00

**Trascrizioni:**

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 18/01/2018 ai nn. 808/628 a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED]  
[REDACTED] da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 18.12.2017, rep. 4462.



**pignoramento** immobiliare trascritto il 02/12/2021 ai nn. 19769/14716 a favore di  
**contro** [REDACTED]  
[REDACTED] da atto giudiziario del Tribunale di  
Novara del 26.10.2021, rep. 2155

**Altre informazioni per l'acquirente:**

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): nessuna
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: Nessuna
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna
- Precedenti proprietari nel ventennio:

**Attuali proprietari:**

[REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED], piena proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita Notaio Gennaro Guarino di Novara in data 03.02.2005, rep. 29017, trascritto a Novara il 05.02.2005 ai numeri 2507/1395 da [REDACTED].

**Precedenti proprietari:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], piena proprietà per la quota di 1/1 in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Novara in data 25.11.1999, rep. 83, trascritto a Novara il 30.11.1999 ai numeri 17506/10405 e successiva trascrizione in rettifica del 28/01/2005 nn. 1889/1010 da [REDACTED]  
[REDACTED] nato a [REDACTED] il 13/10/1938 in forza di atto di compravendita Notaio Mario Barbieri di Novara in data 11/05/1968 trascritto a Novara il 06/06/1968 ai nn. 6001/4291 da [REDACTED]

**16) Determini il valore dell'immobile**

**Criteri di stima**

La stima viene effettuata in base al metodo sintetico monoparametrico.

Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.

Dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Pombia, zona periferica residenziale, per la categoria "Ville e villini" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 900,00 e massimo di €/mq 1300,00.

Dalle quotazioni pubblicate dal Bollettino Immobiliare Novarese 2022 per il Comune di Pombia, per la categoria "ville e case indipendenti usate" risulta il valore compreso tra 800,00 e 1.100,00 €/mq di sup. lorda.

Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, lo stato di conservazione, si ritiene congrua l'applicazione del **valore minimo di €/mq 800,00**

**Valutazione dell'unità immobiliare A – Abitazione di tipo civile**

Consistenza metrica commerciale dell'immobile: mq. **124,90**

Valore di mercato: € 800,00/mq



**Valore di mercato decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva:  $800,00 \times 80\% = \text{€}/\text{mq } 640,00$**

**Adeguamenti e correzione della stima:**

- **Coefficienti correttivi:**

Stato conservativo interno abitabile non ristrutturato: 0,95

Stato conservativo esterno da ristrutturare parzialmente: 0,95

Tipologia bifamiliare: 0,97

**Prodotto dei coefficienti: 0,92**

Quota soggetta a pignoramento: 1,00

**mq.  $124,90 \times \text{€}/\text{mq } 640,00 \times 0,92 \times 1,00 = \text{€ } 73.541,12$**

**Arrotondamenti: + € 8,88**

**Importo presunto per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00**

**Totale valore stimato Lotto 2, Immobile A) per la quota pignorata del 100%: € 71.050,00**

**(Euro settantunomilacinquanta/00).**

**B) Immobile in POMBIA (NO), Abitazione di tipo civile, Via Montagna n. 1  
F. 3, part. [REDACTED], sub. 9 piano 1-S1**



**Immobile di piena proprietà, quota 1/1** sito in Comune di Pombia, Via Montagna n. 1, fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pombia al Foglio 3, mapp. [REDACTED], sub. 9 (ex mapp. [REDACTED] sub. 3, 4 e 5), cat. A/2, vani 9,5, R.C. € 809,55, p S1-1

Coerenze: da nord area di pertinenza sub. 10 e corte comune, corte comune e via Montagna, altra proprietà mapp. 534, area di pertinenza sub. 10.

Intestato a:

[REDACTED] con sede in Pombia c.f.: [REDACTED], piena proprietà per 1/1

**1) Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**

La documentazione risulta **completa** di certificazione notarile, prodotta dal Notaio Dott.ssa Maria Pantalone Balice di Termoli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

**2) Avvisi ad eventuali creditori e/o comproprietari.**

Non risultano creditori e/o comproprietari

**3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

**Iscrizioni:**

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo a favore di **contro**

[REDACTED],  
con sede in c.f.: [REDACTED] con atto Notaio Gennaro Guarino di Novara  
Rep. 29018 del 03/02/2005 iscritta a Novara il 05/02/2005 ai nn. 2508/492  
Importo ipoteca: € 300.000,00  
Importo capitale: € 200.000,00

**Trascrizioni:**

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 18/01/2018 ai nn. 808/628 a favore di **contro** [REDACTED] da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 18.12.2017, rep. 4462.
- **pignoramento** immobiliare trascritto il 02/12/2021 ai nn. 19769/14716 a favore di **contro** [REDACTED] da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 26.10.2021, rep. 2155.

**4) Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica**

Si allegano le planimetrie e le mappe catastali relative all'immobile pignorato.

**5) Esistenza di quote indivise dei beni pignorati**

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED] [REDACTED], con sede in c.f.: [REDACTED]

**6) Descrizione dell'immobile pignorato.**



L'accesso è stato effettuato dapprima infruttuosamente in data 09.09.2022 e successivamente in data 24/10/2022 alla presenza del Custode (I.V.G.) e dei Sigg. [REDACTED], [REDACTED], parenti dell'esecutato (cfr verbale allegato).

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pombia al Foglio 3, mapp. [REDACTED], sub. 9, A/2, p. S1-1 via Montagna n. 1

Il portico, parte della corte e la scala interna (sub. 6 e 7) sono classificati come beni comuni non censibili.

L'immobile, posto al primo piano e piano interrato, fa parte di una costruzione residenziale a due piani tipo villa bifamiliare, formato da soggiorno, cucina, disimpegno, quattro camere, due bagni, un ripostiglio, un balcone a tutto perimetro dell'abitazione ed un piano interrato composto da cantina, ripostiglio, locale caldaia e cavedio.

Allo stato attuale la zona posta a nord, consistente in due camere e due bagni, risulta non finita e le pareti che dovrebbero delimitare i due bagni non sono state realizzate.

Tutta questa porzione dell'appartamento è al rustico e, pertanto, dovrà essere finita e riportata alla rappresentazione della planimetria catastale e dei progetti approvati.

La struttura è in calcestruzzo armato di tipo tradizionale, i solai in laterizio armato, la copertura in tegole laterizie.

In realtà tutti i locali sono utilizzati come uffici ed esposizione materiali per l'attività esercitata dalla società esecutata.

I pavimenti sono in grès porcellanato, i serramenti interni sono in legno tamburato e quelli esterni in legno con vetrocamera e avvolgibili in PVC.

Gli impianti idro-termo-sanitario ed elettrico, ove presenti, sono tutti sottotraccia e non sono state reperite le certificazioni relative alla conformità.

Destinazione	Sup. calpestabile mq	Sup. reale mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	Condizioni
Soggiorno	25,35	29,70	1,00	29,70	Discrete
Cucina	6,85	8,40	1,00	8,40	Discrete
Camera	16,95	19,75	1,00	19,75	Discrete
Disimpegno	8,20	9,10	1,00	9,10	Discrete
Ripostiglio	3,45	4,25	1,00	4,25	Discrete
Camera	11,20	12,95	1,00	12,95	Discrete
Disimpegno notte	2,30	2,70	1,00	2,70	Al rustico
Camera	13,00	16,00	1,00	16,00	Al rustico
Camera	15,15	18,50	1,00	18,50	Al rustico
Bagno	3,10	4,20	1,00	4,20	Al rustico
Bagno	4,10	5,30	1,00	5,30	Al rustico
Balcone (fino a 25 mq)	25,00	25,00	0,30	7,50	
Balcone (oltre 25 mq)	42,00	42,00	0,10	4,20	
Cantina	41,95	41,95	0,25	10,50	Discrete
Cavedio	13,65	20,70	0,25	5,17	
Rip. P. interrato	11,50	11,50	0,25	2,90	Discrete
Loc. caldaia	9,10	11,95	0,25	3,00	Discrete
<b>Tot. B</b>	<b>252,85</b>			<b>164,10</b>	

#### 7) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella rilevata direttamente.

Sono conformi i dati catastali, i confini, l'indirizzo.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.



**8) Eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto.**

L'immobile è regolarmente accatastato.

**9) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Il P.R.G.C. del Comune di Pombia classifica l'immobile come "Aree residenziali esistenti di tipo B" soggette all'art. 35 delle N.T.A.

**10) Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità.**

Agli atti del Comune di Pombia risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato:

- **Nulla Osta n. 46/71 del 09/02/1970** per la costruzione di una abitazione e relativa **dichiarazione di abitabilità n. 46 del 29/07/1971**
- **Nulla Osta n. 84/74 del 08/01/1974** per la sopraelevazione di abitazione e relativa licenza di abitabilità
- **C.E. n. 0/4/77 del 23.05.1977** per varianti interne
- **C.E. n. 87/81 del 30/12/1981** per formazione locale destinato a studio

Nei fascicoli esaminati è presente il certificato di **abitabilità n. 46 del 29/07/1971** relativo alla prima pratica edilizia inerente la costruzione di una casa di civile abitazione.

Rispetto ai progetti autorizzati si rilevano difformità al piano interrato consistenti nell'ampliamento del locale caldaia e nella formazione di un cavedio e modifica delle bocche di lupo.

Al primo piano piccole difformità nella chiusura del disimpegno della zona notte e apertura della porta di accesso sul pianerottolo del vano scala comune. Mancata finitura della zona notte e dei due bagni dove gli ambienti sono stati lasciati al rustico e non sono state realizzate le tramezzature dei due bagni.

Le difformità possono essere sanate con Permesso di Costruire in Sanatoria o altro idoneo dispositivo, previa consultazione con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pombia.

La sanzione amministrativa è di € 1.000,00 a cui vanno aggiunti gli oneri per spese tecniche ipotizzabili in € 1.500,00.

**11) Conformità degli impianti alla normativa in materia.**

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità.

**12) Stato di occupazione.**

L'immobile al momento del sopralluogo del 24.10.2022, risultava libero da persone, occupato da mobili e materiali vari appartenenti all'esecutato.

**13) Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**

Non è stato rinvenuto un provvedimento di tale natura.

**14) Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, esistenza di diritti demaniali o usi civici.**

L'area è sottoposta a vincolo imposto dalla Legge Galasso, sarà necessario, pertanto, richiedere, preventivamente alla presentazione di richiesta di sanatoria, l'autorizzazione Paesaggistica presso la Commissione Locale del Paesaggio.





## 15) Esistenza di vincoli e oneri giuridici.

### Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali: NO
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: NO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NO
- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.): NO
- Eventuali cause in corso: NO

### Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED]  
con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED] con atto Notaio Gennaro Guarino di Novara Rep. 29018 del 03/02/2005 iscritta a Novara il 05/02/2005 ai nn. 2508/492  
Importo ipoteca: € 300.000,00  
Importo capitale: € 200.000,00

### Trascrizioni:

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 18/01/2018 ai nn. 808/628 a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED] da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 18.12.2017, rep. 4462.

**pignoramento** immobiliare trascritto il 02/12/2021 ai nn. 19769/14716 a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED] da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 26.10.2021, rep. 2155

### Altre informazioni per l'acquirente:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): nessuna
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: Nessuna
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna
- Precedenti proprietari nel ventennio:

#### Attuali proprietari:

[REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED], piena proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita Notaio Gennaro Guarino di Novara in data 03.02.2005, rep. 29017, trascritto a Novara il 05.02.2005 ai numeri 2507/1395 da Guglielmetti Renzo.

#### Precedenti proprietari:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], piena proprietà per la quota di 1/1 in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Novara in data 25.11.1999, rep. 83, trascritto a Novara il 30.11.1999 ai numeri 17506/10405 e successiva trascrizione in rettifica del 28/01/2005 nn. 1889/1010 da [REDACTED]



nato a il 13/10/1938 in forza di atto di compravendita Notaio Mario Barbieri di Novara in data 11/05/1968 trascritto a Novara il 06/06/1968 ai nn. 6001/4291 da

## 16) Determini il valore dell'immobile

### Criteri di stima

La stima viene effettuata in base al metodo sintetico monoparametrico.

Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.

Dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Pombia, zona periferica residenziale, per la categoria "Ville e villini" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 900,00 e massimo di €/mq 1300,00.

Dalle quotazioni pubblicate dal Bollettino Immobiliare Novarese 2020 per il Comune di Pombia, per la categoria "ville e case indipendenti usate" risulta il valore compreso tra 800,00 e 1.100,00 €/mq di sup. lorda.

Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, lo stato di conservazione, si ritiene congrua l'applicazione del **valore minimo di €/mq 800,00**

### Valutazione dell'unità immobiliare B – Abitazione di tipo civile

Consistenza metrica commerciale dell'immobile: mq. **164,10**

Valore di mercato: € 800,00/mq

**Valore di mercato decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva:  $800,00 \times 80\% = \text{€/mq } 640,00$**

**Adeguamenti e correzione della stima:**

- **Coefficienti correttivi:**

Stato conservativo interno da completare parzialmente: 0,95

Stato conservativo esterno da ristrutturare parzialmente: 0,95

Tipologia bifamiliare: 0,97

**Prodotto dei coefficienti: 0,87**

Quota soggetta a pignoramento: 1,00

**mq. 164,10 x €/mq 640,00 x 0,87 x 1,00 = € 91.370,00**

**Arrotondamenti: + € 30,00**

**Importo presunto per spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00**

**Totale valore stimato Lotto 2 Immobile B per la quota pignorata del 100%: € 88.800,00 (Euro ottantottomilaottocento/00).**



**C) Immobile in POMBIA (NO), magazzini e locali di deposito, Via Montagna n. 1  
F. 3, part. [REDACTED], sub. 10 piano T**



**Immobile di piena proprietà, quota 1/1** sito in Comune di Pombia, Via Montagna n. 1, fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pombia al Foglio 3, mapp. [REDACTED], sub. 10, (ex mapp. [REDACTED] sub. 3, 4 e 5), cat. C/2, consistenza mq 361 R.C. € 689,89, p T

Coerenze: da nord altra proprietà mapp. 110, corte comune e area di pertinenza del sub. 8, area di pertinenza sub. 8, e altra proprietà mapp. 278, mapp. 482, 484, 485 e 486.

Intestato a:

[REDACTED] con sede in  
Pombia c.f.: [REDACTED], piena proprietà per 1/1

**1) Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**

La documentazione risulta **completa** di certificazione notarile, prodotta dal Notaio Dott.ssa Maria Pantalone Balice di Termoli, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

**2) Avvisi ad eventuali creditori e/o comproprietari.**

Non risultano creditori e/o comproprietari

**3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

**Iscrizioni:**

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED]



contro [REDACTED]

con sede in c.f.: [REDACTED] con atto Notaio Gennaro Guarino di Novara  
Rep. 29018 del 03/02/2005 iscritta a Novara il 05/02/2005 ai nn. 2508/492  
Importo ipoteca: € 300.000,00  
Importo capitale: € 200.000,00

**Trascrizioni:**

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 18/01/2018 ai nn. 808/628 a favore di  
**contro** [REDACTED]  
[REDACTED] da atto giudiziario del Tribunale di  
Novara del 18.12.2017, rep. 4462.
- **pignoramento** immobiliare trascritto il 02/12/2021 ai nn. 19769/14716 a favore di  
**contro** [REDACTED]  
[REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di  
Novara del 26.10.2021, rep. 2155.

**4) Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica**

Si allegano le planimetrie e le mappe catastali relative all'immobile pignorato.

**5) Esistenza di quote indivise dei beni pignorati**

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/1 [REDACTED]  
[REDACTED], con sede in Pombia c.f.: [REDACTED]

**6) Descrizione dell'immobile pignorato.**

L'accesso è stato effettuato dapprima infruttuosamente in data 09.09.2022 e successivamente in data 24/10/2022 alla presenza del Custode (I.V.G.) e dei Sigg. [REDACTED]  
[REDACTED], parenti dell'esecutato (cfr verbale allegato).

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Pombia al Foglio 3, mapp. [REDACTED], sub. 10, C/2, p. T via Montagna n. 1

Il portico, parte della corte e la scala interna (sub. 6 e 7) sono classificati come beni comuni non censibili.

L'immobile, posto al piano terreno, è costituito da tre fabbricati adibiti a depositi e magazzini ed area di pertinenza ad uso esclusivo.

Il fabbricato principale è formato da una tettoia aperta contenente un piccolo deposito con affaccio sul cortile comune,

La struttura è in parte in muratura, parte in calcestruzzo armato di tipo tradizionale e parte in legno, i solai in legno, la copertura in lastre di eternit.

Nel magazzino sono state realizzati due soppalchi metallici e scaffalature per il deposito di materiali.

Destinazione	Sup. calpestabile mq	Sup. reale mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	Condizioni
Magazzino e deposito	299,00	310,00	1,00	310,00	Da ristrutturare
Cortile: fino a mq 310		310,00	0,10	31,00	
Cortile: mq. 970		970,00	0,02	19,40	
<b>Tot. C</b>	299,00	1.280,00		<b>360,40</b>	



**7) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella rilevata direttamente.**

Sono conformi i dati catastali, i confini, l'indirizzo.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

**8) Eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto.**

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale, fatta eccezione per il piccolo manufatto in lamiera con soprastante tettoia in legno verso il confine di via Montagna che, essendo privo di autorizzazioni, non è rappresentato in planimetria.

Il deposito in muratura posto a confine con la proprietà di cui al mapp. 110 pur essendo rappresentato nella planimetria catastale, è anch'esso privo di autorizzazioni edilizie e pertanto si dovrà procedere all'aggiornamento della mappa con DOCFA in variante.

Si presume che le spese tecniche per la regolarizzazione possano ammontare ad € 2.000,00

**9) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Il P.R.G.C. del Comune di Pombia classifica l'immobile come "Aree residenziali esistenti di tipo B" soggette all'art. 35 delle N.T.A.

**10) Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità.**

Agli atti del Comune di Pombia risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato:

- **Nulla Osta n. del 18/02/1971** per la costruzione di una tettoia aperta e recinzione
- **C.E. n. 48/79 del 20/09/1979** per tamponamento fabbricato e formazione tavolato interno

Il manufatto in lamiera con sovrastante tettoia verso il confine con la via Montagna è privo di titolo edilizio e pertanto dovrà essere rimosso.

Il comune di Pombia ha espresso il diniego alla realizzazione del deposito in muratura a confine lato nord con conseguente obbligo di ripristino dei luoghi previa demolizione del fabbricato.

Gli oneri per spese tecniche e sanzioni amministrative sono ipotizzabili in € 2.500,00.

**11) Conformità degli impianti alla normativa in materia.**

L'immobile non è dotato di impianti.

**12) Stato di occupazione.**

L'immobile al momento del sopralluogo del 24.10.2022, risultava occupato da materiali edili di proprietà dell'esecutato.

**13) Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**

Non è stato rinvenuto un provvedimento di tale natura.

**14) Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, esistenza di diritti demaniali o usi civici.**

L'area è sottoposta a vincolo imposto dalla Legge Galasso, sarà necessario, pertanto, richiedere, preventivamente alla presentazione di richiesta di sanatoria, l'autorizzazione Paesaggistica presso la Commissione Locale del Paesaggio.

**15) Esistenza di vincoli e oneri giuridici.**

**Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**



- Domande giudiziali: NO
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: NO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NO
- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.): NO
- Eventuali cause in corso: nessuna rilevabile dalla documentazione esaminata.

**Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED], con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED] con atto Notaio Gennaro Guarino di Novara Rep. 29018 del 03/02/2005 iscritta a Novara il 05/02/2005 ai nn. 2508/492  
Importo ipoteca: € 300.000,00  
Importo capitale: € 200.000,00

**Trascrizioni:**

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 18/01/2018 ai nn. 808/628 a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED] da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 18.12.2017, rep. 4462.

**pignoramento** immobiliare trascritto il 02/12/2021 ai nn. 19769/14716 a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED] da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 26.10.2021, rep. 2155

**Altre informazioni per l'acquirente:**

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): nessuna
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: Nessuna
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: nessuna
- Precedenti proprietari nel ventennio:

**Attuali proprietari:**

[REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.: [REDACTED], piena proprietà per 1/1 in forza di atto di compravendita Notaio Gennaro Guarino di Novara in data 03.02.2005, rep. 29017, trascritto a Novara il 05.02.2005 ai numeri 2507/1395 da [REDACTED].

**Precedenti proprietari:**

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], piena proprietà per la quota di 1/1 in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Novara in data 25.11.1999, rep. 83, trascritto a Novara il 30.11.1999 ai numeri 17506/10405 e successiva trascrizione in rettifica del 28/01/2005 nn. 1889/1010 da [REDACTED] nato a [REDACTED] il 13/10/1938 in forza di atto di compravendita Notaio Mario Barbieri di Novara in data 11/05/1968 trascritto a Novara il 06/06/1968 ai nn. 6001/4291 da [REDACTED]



**16) Determini il valore dell'immobile****Criteri di stima**

Per la stima dell'immobile è stato utilizzato il metodo comparativo che consiste nel mettere in relazione il bene oggetto di stima con beni aventi analoghe caratteristiche riferiti a zone territoriali omogenee.

Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.

Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, lo stato di conservazione, si ritiene congrua l'applicazione del **valore di €/mq 200,00**

**Valutazione dell'unità immobiliare C – Magazzini e depositi**

Consistenza metrica commerciale dell'immobile: mq. **360,40**

Valore di mercato: € 200,00/mq

**Valore di mercato decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva:  $200,00 \times 80\% = \text{€/mq } 160,00$**

**Adeguamenti e correzione della stima:**

- **Coefficienti correttivi:**

Stato conservativo da ristrutturare: 0,90

**Prodotto dei coefficienti: 0,90**

Quota soggetta a pignoramento: 1,00

**$\text{mq. } 360,40 \times \text{€/mq } 160,00 \times 0,90 \times 1,00 = \text{€ } 51.897,60$**

**Arrotondamenti: + € 2,80**

**Spese tecniche e di regolarizzazione urbanistica e catastale € 4.500,00**

**Totale valore stimato Lotto 2 Immobile C per la quota pignorata del 100%: € 47.400,00 (Euro quarantasettemilaquattrocento/00).**

**Totale valore stimato Lotto 2:**

**IMMOBILE A) € 71.050,00**

**IMMOBILE B) € 88.800,00**

**IMMOBILE C) € 47.400,00**

**TOTALE LOTTO 2 € 207.250,00**

**Totale valore stimato Lotto 2 per la quota pignorata del 100% € 207.250,00 (Euro duecentosette miladuecentocinquanta)**



**RIEPILOGO**

**LOTTO 1: Totale stima LOTTO 1      € 316.400,00**

**LOTTO 2: Totale stima IMMOBILE A)    € 71.050,00**

**Totale stima IMMOBILE B)    € 88.800,00**

**Totale stima IMMOBILE C)    € 47.400,00**

**Totale stima LOTTO 2            € 207.250,00**

**TOTALE COMPLESSIVO LOTTI 1 + 2: € 207.250,00 + € 316.400,00 = € 523.650,00**  
**(Euro cinquecentoventiremilaseicentocinquanta/00)**

Novara, 03 dicembre 2022

**IL PERITO**  
**(arch. Paola Ravarelli)**





**Allegati:**

1. Ispezione ipotecaria e catastale: aggiornamenti
2. Planimetrie catastali ed estratto di mappa
3. Concessioni edilizie
4. Estratto P.R.G.C. Comune di Pombia e Marano Ticino
5. Verbale d'accesso
6. Documentazione fotografica
7. Elaborato planimetrico

