

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Forzata

contro

FASCICOLI RIUNITI
N.° Gen. Rep. 117/2022 e 190/2022

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Veronica Zanin
Custode Giudiziario :

ELABORATO PERITALE
Lotto 1

Perito : Arch. Enrico Brandoni
iscritto all'Albo degli Architetti delle province di Novara e VCO al n.° 851
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara al n.° 411
CELL. 3920511685

mail: enicobrandoni64@gmail.com
PEC : enrico.brandoni@archiworldpec.it

APPARTAMENTO mansardato al piano secondo
Via Papa Giovanni Paolo II n.° 11, CERANO (NO)
Lotto 1



Unita' immobiliare al secondo ed ultimo piano

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A Quota di 1000/1000 di piena proprieta' di appartamento mansardato al piano secondo della palazzina C, cosi articolato: soggiorno/cottura con terrazza porticata,antibagno,bagno,camera da letto matrimoniale,porzioni di sottotetto,e cantina pertinenziale al piano interrato.

L'unita' immobiliare, non completamente terminata,e' ubicata all'ultimo piano di piccolo complesso immobiliare denominato "Condominio Ticino" (o "Residenza di Via Ticino").

L'accesso pedonale avviene da Via Papa Giovanni Paolo II, al civico 11,attraverso un cancello metallico, protetto da struttura muraria coperta, dotata di pulsantiera citofonica. L'accesso carraio al cortile comune avviene tramite cancello carraio automatizzato, posto al civico 9.

All'appartamento si accede tramite scala interna a due rampe, rivestita in marmo. L'appartamento e' attualmente rifinito al "grezzo avanzato" ed e' dotato di serramenti esterni e relative persiane e pareti intonacate. Sono presenti le scatole ad incasso dell'impianto elettrico con i fili posati, e le tubazioni di adduzione e scarico dell'impianto idrico e termosanitario con i relativi radiatori. La pavimentazione e' assente ed e' presente il massetto in calcestruzzo.Le pareti risultano intonacate. La copertura e' costituita da struttura in legno "a vista" composta da perline e da puntoni inclinati con funzione di travi portanti del manto di copertura. I lucernari sono stati posati.

Il bagno e' dotato finestra.

I serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro ,con apertura a vasistas, e dotati di persiane in alluminio.

L' abitazione posta al piano secondo, risulta avere una **superficie utile netta** pari a **38,01 mq** e una **superficie lorda** di circa **47,58 mq**.

La terrazza porticata , risulta avere una **superficie utile** di circa **31,14 mq** e una **superficie lorda** di circa **35,68 mq**

I locali accessori posti nel sottotetto ,hanno una **superficie utile netta** pari a **45,46 mq** e una **superficie lorda** di circa **58,41 mq**

La cantina, risulta avere una **superficie utile netta** pari a **7,12 mq** e una **superficie lorda** pari a **8,55 mq**

Catastalmente il bene pignorato risulta cosi' censito :

Catasto Fabbricati del Comune di Cerano (NO):

- Foglio **3**, particella **957**, sub. **10**, Categoria A/2, classe 2, consistenza Vani 3, VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II n. 11, Piano 2-S1, Superficie catastale Totale 52 mq , di cui escluse aree scoperte 44 mq, Rendita Catastale Euro 294,38.

Ultimo atto di aggiornamento : COSTITUZIONE del 29/12/2010 Pratica n. NO0283795, in atti dal 29/12/2010 COSTITUZIONE (n. 3256.1/2010), Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94). VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2011, Pratica n. NO0283892 in atti dal 29/12/2011. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 76242.1/2011) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Cerano (NO) Foglio **3** Particella **957**

Coerenze dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerano, al Fg. 3 particella 957 sub. 10 :

Nord-Ovest: sottotetto della particella 957 sub.9 e, porzione di particella 957 ; **Nord-Est:** porzione di particella 957 ; **Sud-Est:** scala comune, sottotetto della particella 957 sub.6, porzione di particella 957; **Sud-Ovest:** porzione di particella 957.

L'unita' immobiliare pignorata, sopra indicata, risulta essere intestata al seguente soggetto giuridico:

Per la quota di 1000/1000 di piena proprieta' :

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

| | |
|--|---|
| Caratteristiche zona: | Zona semi-periferica del Comune di Cerano, a soli 700 m dalla piazza del Municipio. La zona e' caratterizzata dalla presenza di tessuto urbano, alternato a campi coltivati e zone verdi. |
| Punti di interesse della zona: | La Chiesa parrocchiale della Nativita' di Maria Vergine e' stata consacrata nel 1488 ed edificata, con tutta probabilita', nel corso del XV Secolo. La chiesa subì successivamente una vera rivoluzione architettonica: nel Seicento fu edificata la cupola ed elevato il campanile, mentre nella seconda metà dell'Ottocento venne notevolmente ampliata e si eresse la nuova facciata, le cui forme complesse rimandano a certo stile neorinascimentale. Vi e' un comodo parcheggio pubblico in Piazza San Gervasio nei pressi delle scuole elementari. |
| Caratteristiche zone limitrofe: | Le zone limitrofe, verso il nucleo antico del territorio comunale, sono caratterizzate dalla presenza di tessuto residenziale intensivo e da varie attivita' commerciali. |
| Distanze dai principali servizi pubblici : | Municipio (0,7 Km) , Fermata Bus extraurbani (0,4 Km) Svincolo Strada Provinciale 4-Ovest Ticino (0,75 km), Stazione FFSS Trecate, (4,3 km), Autostrada A4, Novara Est (13,7 Km) , Aeroporto Milano Malpensa (31,6 km). |

3. STATO DI POSSESSO:

L'unita' immobiliare **non risulta occupata da persone** .

Per l'unita' immobiliare oggetto di stima, non risulta attivo alcun contratto di locazione opponibile alla procedura ,ne' alcun contratto di comodato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente :

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3 **Altri vincoli ed oneri giuridici:** atto unilaterale d'obbligo edilizio del 30.11.2010 Numero di repertorio 20303/13826 Notaio GASPARRO FRANCESCA Sede CORSICO (MI) trascritto il 13/12/2010 ai nn. 19059/12151 a favore di COMUNE DI CERANO, contro

avente ad oggetto gli immobili Cerano Foglio 3 Particella 879 Particella 884 Particella 885 Particella 889 Particella 890

4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura :

4.2.1 *Iscrizioni:*

4.2.1.1 **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo erogato ai sensi del Dlgs 385/1993, iscritta in data 18/01/2008 ai nn. 203/1164, a favore di

contro

Notaio di Trecate (NO); Atto Notarile Pubblico del 16/01/2008, Repertorio 116536/25916

Capitale : euro; Importo totale ipoteca : euro.

Durata : 10 anni. Unita' negoziale 1 : per la quota pari all'intero della piena proprietà.

4.2.1.2 **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo erogato ai sensi del Dlgs 385/1993, iscritta in data 31/05/2010 ai nn. 1807/8583, a favore di

contro

Notaio di Corsico (MI); Atto Notarile Pubblico del 24/05/2010, Repertorio 19596/13318

Capitale : euro; Importo totale ipoteca : euro.

Durata : 10 anni. Unita' negoziale 1 : per la quota pari all'intero della piena proprietà.

4.2.2 *Pignoramenti:*

4.2.2.1 **Pignoramento** derivante da ATTO ESECUTIVO emesso da Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio (VA), in data 14/06/2022 rep. 4155, trascritto in data 13/07/2022 ai numeri 8590/11653 a favore di

contro

Unita' negoziale 1 : per la quota pari all'intero della piena proprietà.

4.2.2.2 **Pignoramento** derivante da ATTO ESECUTIVO emesso da Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio (VA), in data 27/10/2022 rep. 7143, trascritto in data 23/11/2022 ai numeri 13659/18539 a favore di

contro

Unita' negoziale 1 : per la quota pari all'intero della piena proprietà.

4.2.3 *Altri vincoli e oneri giuridici:* Nessuno

4.2.4 *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna

4.3 **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale, riguardante l' unita' immobiliare pignorata.**

4.3.1 **Conformità urbanistico edilizia:**

Lo stato dei luoghi dell' unita' immobiliare oggetto di stima, risulta conforme , dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ai titoli abilitativi che risultano depositati presso il Comune di Cerano.

4.3.2 **Conformità catastale:**

Lo stato dei luoghi dell' unita' immobiliare oggetto di stima, risulta conforme , dal punto di vista catastale, alla scheda depositata presso l'Agenzia Entrate -Ufficio Territorio di Novara.

5. ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE:

- 5.1 L' unita' immobiliare gode di doppio affaccio e dispone di terrazza porticata.
- 5.2 L'unita' immobiliare dispone di agibilita' e di conformita' impianti.
- 5.3 L'unita' immobiliare ha una quota millesimale condominiale pari a **90,418/1000**.
Le spese condominiali, comprensive del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, ammontano, secondo l'ultimo **conto consuntivo per l'esercizio dal 1/05/2022 al 30/04/2023 alla somma di :** **€ 1080,70**
- 5.4 L'immobile deve essere oggetto di completamento interno a cura dell'aggiudicatario (pavimenti, rivestimenti di bagno e cucina, sanitari, frutti e prese a completamento dell'impianto elettrico). Di questo si e' tenuto conto nella valutazione dell'immobile.
- 5.5 Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria per l' unita' immobiliare oggetto di stima, e' centralizzato e dotato di contaconsumo. L'immobile risulta classificato in classe energetica C.
- 5.6 **Le spese condominiali arretrate secondo l'ultimo conto consuntivo sono pari a :** **€ 580,02**
- 5.7 Le spese condominiali approvate nel **bilancio preventivo 2023/2024** sono pari a : **€ 1.200,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari del bene oggetto di stima:

6.1.1 Il bene oggetto di stima risulta attualmente di piena proprieta' del seguente soggetto:

Per la quota di 1000/1000 di piena proprieta' :

in forza di costruzione diretta su terreni acquistati con atto di compravendita del 19/09/2007 Numero di repertorio 116145/25635 Notaio Sede TRECATE (NO) trascritto il 25/09/2007
nn. 20656/12314.

6.2 Precedenti proprietari, dei terreni oggetto di edificazione dei beni stimati:

Cerano Foglio 3 Particella 797

6.2.1 Con atto notarile di cui al punto 6.1.1., da potere di

Cerano Foglio 3 Particella 789 Particella 791

6.2.2 Con atto notarile di cui al punto 6.1.1., da potere di

Cerano Foglio 3 Particella 788

6.2.3 Con atto notarile di cui al punto 6.1.1., da potere di

Cerano Foglio 3 Particella 794

6.2.4 Con atto notarile di cui al punto 6.1.1., da potere di

Cerano Foglio 3 Particella 798 ex 204 Particella 806 ex 452

6.2.5 Con atto notarile di cui al punto 6.1.1., da potere di

La continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'art.2650 del Codice Civile e correlati ,è rispettata.

7. Dall'accesso agli atti amministrativi, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerano, sono emerse le seguenti PRATICHE EDILIZIE:

Certificato di agibilità n.° 04/2022 ,prot. 5727 del 1/06/2022 riguardante le unità immobiliari della palazzina C.

Permesso di costruire n.° 078/07 del 10/12/2007

Permesso di costruire n.° 31/09 del 30/09/2009

D.I.A. Prot. 13396 del 4/11/2009.

Scia prot. 14637 del 10/12/2010 per varianti in corso d'opera al PDC 078/07 del 10/12/2007 (edifici C-D)

Dichiarazione di ultimazione lavori in data 3/06/2011 presentata in data 8/06/2011 prot. 7013.

Il piano regolatore comunale vigente e' il seguente:

la Variante Generale di P.R.G.C. e adeguamento al P.T.R. Ovest Ticino, approvata con D.G.R. n° 30-1042 del 10/10/2005, (B.U.R. n° 42 del 20/10/2005), successivamente modificato con:

Variante Strutturale approvata con DCC n. 3 del 28/02/2012; - Varianti Parziali approvate con DCC n. 9 del 20/04/2006, n. 1 del 24/01/2007, n. 7 del 17/03/2008, n. 4 del 29/01/2013, e n. 37 del 24/10/2014; - Modifiche ex comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i. approvate con DCC n. 11 del 10/05/2006 e n. 6 del 17/03/2008; e integrato con: - Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale, approvato con DCC n. 2 del 28/02/2012; - Regolamento Edilizio ai sensi dell'art. 3 della L.R. 19/99, approvato con DCC n. 22 del 25/09/2018; - Criteri comunali di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, adottati con DCC n. 21 del 26/11/2020 .

Il Progetto Preliminare della Variante Generale al PRGC è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 del 29/09/2020

Delibera di approvazione del progetto definitivo di variante generale al PRGC :

DELIBERAZIONE C. C. n. 4 del 24/02/2022

AZZONAMENTO DI PRGC

L'immobile risulta azionato nello Strumento Urbanistico Vigente come "AREE DEL TESSUTO INSEDIATIVO RESIDENZIALE (R)" CLASSE DI AZZONAMENTO 0,6. Art. 19 delle NTA.

Descrizione dell'Unità Immobiliare pignorata.

L'unità immobiliare pignorata e' costituita da :

Appartamento così articolato: al piano secondo appartamento mansardato composto da :soggiorno/cottura con terrazza porticata,antibagno,bagno,camera da letto matrimoniale, porzioni di sottotetto e cantina pertinenziale al piano interrato.

L'unità immobiliare, non completamente terminata, e' ubicata all'ultimo piano di piccolo complesso immobiliare denominato "Condominio Ticino" (o "Residenza Via Ticino").

L'accesso pedonale avviene da Via Papa Giovanni Paolo II, al civico 11,attraverso un cancello metallico, protetto da struttura muraria coperta, dotata di pulsantiera citofonica. L'accesso carraio al cortile comune avviene tramite cancello carraio automatizzato, posto al civico 9.

All'appartamento si accede tramite scala interna a due rampe, rivestita in marmo. L'appartamento e' attualmente rifinito al "grezzo avanzato" ed e' dotato di serramenti esterni e relative persiane e pareti intonacate. Sono presenti le scatole ad incasso dell'impianto elettrico con i fili posati, e le tubazioni di adduzione e scarico dell'impianto idrico e termosantario con i relativi radiatori. La pavimentazione e' assente ed e' presente il massetto in calcestruzzo.Le pareti risultano intonacate. La copertura e' costituita da struttura in legno "a vista" composta da perline e da puntoni inclinati con funzione di travi portanti del manto di copertura. I lucernari sono stati posati.

Il bagno e' dotato finestra.

I serramenti esterni sono in alluminio con doppio vetro ,con apertura a vasistas, e dotati di persiane in alluminio.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare, con le porzioni accessorie di sottotetto, con terrazza porticata, e cantina pertinenziale, e' di circa 84,85 mq.

L'altezza media dell'unità immobiliare e' di 270 cm.

L'appartamento e' dotato di portoncino blindato.In camera da letto e' stata posizionata la cassaforte che risulta incassata nel muro perimetrale.La terrazza e' protetta da parapetto intonacato ed e' piastrellata in gres ceramicato . Il manto di copertura del tetto e' costituito da tegole in cotto con perline e puntoni "a vista".

TABELLA RIEPILOGATIVA delle SUPERFICI COMMERCIALI

| Destinazione dell'unità immobiliare | Parametro | Sup.lorda Valore reale mq | Coefficienti di omogeneizzazione | Sup.commerciale Valore equivalente mq |
|-------------------------------------|------------|---------------------------------|----------------------------------|--|
| Appartamento | Sup. lorda | 47,58 | 1,00 | 47,58 |
| Terrazza porticata | Sup. lorda | 35,68 | 0,35 | 11,77 |
| Porzioni di sottotetto | Sup. lorda | 58,41 | 0,50 | 23,36 |
| Cantina | Sup. lorda | 8,55 | 0,4 | 2,14 |
| | | | | |
| | | SUPERFICIE COMMERCIALE | | 84,85 mq |

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di Stima:

PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Valori Omi Agenzia Entrate, Agenzie Immobiliari operanti sul territorio e portali immobiliari.

8.3 Valutazione corpi :

1- Unita' immobiliare residenziale.

Stima analitica

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale.

Note:

Nella valutazione del lotto immobiliare, si e' tenuto conto della qualita' delle finiture esistenti, dello stato di manutenzione generale, del livello di piano, della posizione dell'immobile, della presenza della terrazza porticata.e delle parti comuni alle unita' immobiliari,tra le quali vi e' un'ampia zona verde attrezzata al centro della corte interna.

TABELLA di VALUTAZIONE

Il calcolo del valore e' gia' ridotto del 20% , quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi.

| n.° d'ordine | Immobile | Superficie commerciale | Valore unitario (€/mq) | Valore commerciale |
|---------------------|---|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| 1 | <u>Unita' Immobiliare residenziale</u> | 84,85 mq | 730,00 | € 61.940,50 |
| | | | | |
| | | Valore commerciale complessivo | | € 61.940,50 |
| | | | | |

| | |
|---|--------------------|
| -Valore corpo | € 61.940,50 |
| -Valore complessivo intero | € 61.940,50 |
| -Valore complessivo diritto e quota: (piena proprietà per quota di 1000/1000) | € 61.940,50 |

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | | |
|--------------|---|--------------------|
| 8.4.1 | Riduzione del valore per le condizioni attuali di manutenzione dello stato dei luoghi, e lo stato d' uso. | -€ 1.360,48 |
| 8.4.2 | Regolarizzazioni urbanistico-edilizie (di cui al punto 4.3.1.) | 0,00 |
| 8.4.3 | Regolarizzazioni catastali (di cui al punto 4.3.2.) | 0,00 |
| 8.4.4 | Oneri condominiali dell'ultimo biennio di cui al punto 5.6 (a dedurre) | -€ 580,02 |
| 8.4.5 | Oneri notarili e compensi provvigionali a mediatori, a carico dell'acquirente: | nessuno |
| 8.4.6 | Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | nessuna |

Giudizio di comoda divisibilità:

L' unita' immobiliare, oggetto di stima, e' stata puntualmente analizzata dal punto di vista tecnico e dal punto di vista commerciale.

Ai fini di una migliore commercializzazione, si propone di porre in vendita il lotto immobiliare, cosi' come articolato e descritto.

8.5 Prezzo a base d'asta del Lotto 1:

| | | |
|-------|---|--------------------|
| 8.5.1 | Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, | € 60.000,00 |
|-------|---|--------------------|

Borgomanero li 31/07/2023

**Il Perito
Arch. Enrico Brandoni**

(documento firmato digitalmente)