

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 11/2022



contro



ELABORATO PERITALE

Giudice : Dott. Veronica Zanin

Tecnico incaricato: Geom. Ezio Roncaglione

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Novara al n. 1831

Codice fiscale : RNCZEI57C02F952E

e-mail : eroncaglione@libero.it



TRIBUNALE di NOVARA
Perizia di stima dei beni immobili
in Pogno via Prerro n. 37

PREMESSO:

- **che** con Atto Giudiziario 2808 di Repertorio del 24/12/2021 del Tribunale di Novara, veniva trascritto contro [REDACTED], (C.F. [REDACTED]), il Verbale Di Pignoramento Immobili, R.G. n. 1090, R.P. n. 793, del 28/01/2022, a favore [REDACTED], con sede in [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), sugli immobili di cui infra;
- **che** lo scrivente, **geom. Ezio Roncaglione** con studio in Novara, viale Giovanni XXIII n. 78/A - tel. 334.6206083 - e-mail: eroncaglione@libero.it, iscritto al Collegio dei Geometri di Novara e Provincia e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice, veniva nominato Perito Estimatore per i beni immobili elencati nella premessa della presente perizia di stima;
- **che** nel Fallimento in oggetto sono caduti beni immobili di proprietà
- **che** i beni immobili sono ubicati nel Comune di POGNO.

Tutto ciò premesso, a seguito dei vari sopralluoghi esperiti, dei rilievi, degli accertamenti e delle indagini, informative e sessioni varie eseguite presso i vari Uffici Pubblici, e cioè presso la Conservatorie dei Registri Immobiliari di NOVARA, per la verifica e l'acquisizione agli atti delle formalità ivi trascritte, presso il Catasto di NOVARA per la verifica della documentazione ivi giacente e l'acquisizione delle relative certificazioni, presso i vari e competenti uffici tecni-



ci per la verifica degli atti amministrativi inerenti i beni caduti nel procedimento (Piano regolatore, Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Condoni Edilizi, etc.), lo scrivente, con riferimento ai documenti acquisiti e alle fotografie quivi allegare in calce alla presente, è in grado di riferire quanto segue, in ordine ai sotto segnati punti:



QUESITO DEL G.E.

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 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;**
- 2) verifichi se risultano ritualmente notificati dal creditore gli avvisi - ex art. 498, comma 2, e 600 c.p.c. - ad eventuali creditori iscritti non intervenuti nel processo esecutivo e/o comproprietari del compendio pignorato, diversamente senza dilazione al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;**
- 3) predisponga l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);**
- 4) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili**



per la corretta identificazione del bene ed, in ogni caso, i certificati di destinazione urbanistica dei terreni di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

5) verifichi l'esistenza di eventuali quote indivise dei beni pignorati, così come risultanti alla data di trascrizione del pignoramento, accerti se sia stata correttamente indicata negli atti e ne accerti la natura, individuando i nominativi dei comproprietari dividendi ed indicando le relative quote di ciascuno;

*6) descriva l'immobile pignorato al fine di indicare le reali, concrete ed attuali condizioni e qualità, **previo necessario accesso e mediante rilievi planimetrici e fotografici da effettuare ex novo**, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale ed altresì superficie calpestabile in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

*7) accerti la conformità tra la descrizione attuale rilevata da lui direttamente del **compendio** (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nell'atto di pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:*

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;



c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

8) proceda, ove necessario ai fini della corretta individuazione e descrizione formale e sostanziale del bene, e solo previa autorizzazione del G.E. (ottenuta mediante apposita istanza, da comunicarsi anche al creditore procedente), ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

9) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

10) 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 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, co. 6 della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ed illustri gli esiti di dette situazioni sulla stima del valore del bene (come da successivo punto 16);

11) 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;

12) 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;*

*13) **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale laddove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge della parte esecutata;*

*14) **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;*



15) **indichi** i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- a)** domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato);
- b)** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- c)** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- d)** altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);
- e)** difformità urbanistico-edilizie;
- f)** difformità catastali (salvo quelle già regolarizzate nel corso della procedura esecutiva).

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

- a)** iscrizioni ipotecarie;
- b)** pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- c)** Difformità urbanistico-edilizie (con indicazione del costo della regolarizzazione come determinato in risposta al quesito n. 16 e con la precisazione che tale costo è stato detratto nella determinazione del prezzo base d'asta laddove non si sia proceduto alla regolarizzazione in corso di procedura).



N.B.: La procedura non provvede alle spese di regolarizzazione, ma la quantificazione delle stesse è necessaria per detrarre dal prezzo a base di vendita il relativo importo (dovendo essere sostenuto dall'aggiudicatario). La regolarizzazione è invece autorizzata dal GE in corso di procedura quando necessaria ai fini della corretta individuazione 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 scadute 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;
- 16) **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 soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ma anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo ultimo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà; i contratti di affitto dei fondi rustici dovranno essere ritenuti opponibili, se stipulati con soggetto che sia coltivatore diretto – qualità che va accertata – qualora abbiano durata ultranovennale e 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).

17) fornisca, nel caso il pignoramento colpisca solo 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;



IDENTIFICAZIONE DEI CESPITI



CESPITE 'A' Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 su di un laboratorio artigianale, 'LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI' costituito da un piccolo edificio in muratura, da terra a cielo con adiacente tettoia aperta ad uso deposito, al piano terra, ed annessa area di m². 480 circa, ubicato nel Comune di POGNO – via Prerro n.3 7, in capo a [REDACTED] [REDACTED] composto da:



- **C/3 LABORATORI PER ARTI E MESTIERI** - Particella n. 859, Subalterno n. 1, Foglio n. 5 ; laboratorio per la lavorazione del ferro, ad unica campata, con ufficio, locale spogliatoio con latrina e tettoia adiacente della consistenza catastale di m² 107 circa;
- **E.U. AREA PERTINENZIALE** – Particella 859, Foglio n. 5, (ente urbano), di m² 480.



DISPOSIZIONE DEI LOTTI

Da quanto riscontrato sul posto, ritengo che la soluzione più conveniente e remunerativa sia quella di vendita di un sol lotto per gli immobili produttivi ubicati in Comune di Pogno in quanto non suddivisibile se non a scapito del valore complessivo che non giustifica le spese eventuali per esperimenti di vendita all'asta.



DESCRIZIONE IMMOBILI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Laboratorio artigianale, ubicato in Pogno (NO), via Prerro n.37:

Edificio per uso laboratorio artigianale realizzato in struttura portante di muratura e con copertura a doppia pendenza .La copertura è composta da orditura lignea con capriatelle in legno e manto in tegole di cotto tipo "marsigliesi", assenza di lattoneria quali : canali e pluviali.

Il tamponamento esterno è realizzato da muratura di mattoni con pilastri di rinforzo posti sui lati lunghi del plesso; la finitura è con intonaco rustico su entrambi le facciate .

Il pavimento è in cemento lisciato.

L'illuminazione naturale è garantita dalle finestre a vetrata su serramenti in ferro a quadretti poste sui lati nord, est e sud del fabbricato.

L'illuminazione artificiale è costituita da lampade al neon di tipo industriale.

L'impianto elettrico è stato disattivato, quello che si è riscontrato durante il sopralluogo è obsoleto ed inutilizzabile. Non è stata prodotta alcuna certificazione, ovviamente, in quanto il laboratorio è inutilizzato da parecchio tempo e quel che rimane dell'impianto elettrico esistente non può più essere recuperato.

Alla visita non ho riscontrato altri impianti ad esclusione di quello idrico collegato alla rete d'acquedotto comunale, e lo scarico, anche se la proprietaria non ha potuto fornirmi documentazioni in merito.

Il laboratorio si compone: di un vano, presumibilmente l'ex ufficio, di dimensione interne di m. 3,60x5,50 pari a m² 19,8 , posizionato nella parte nord; di un'officina meccanica situata nella parte centrale con misure interne

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



di m. 10,00x5,50 pari m² 55,0 ; e di un vano ripostiglio con latrina, posto nella parte sud del laboratorio, con pianta trapezoidale misure: $(4,45+5,00)/2 \times 5,50$, pari a m² 26,0 circa, comprensivi del piccolo wc.

Adiacente al laboratorio di officina meccanica nella parte sud del cortile, si trova una tettoia aperta su due lati con copertura a falda spiovente, appoggiata alla muratura di confine del lotto e sul davanti a trave in legno su due campate di pilastri; le misure interne della tettoia anch'essa trapezoidale sono di m. $(2,80+2,20)/2 \times 6,80$ pari a m² 17,0 circa.

Area esterna : L'area su cui sorge l'immobile è recintata: verso strada su via Prerro e lungo il lato a nord è costituita da recinzione in rete di maglia metallica sottesa tra paletti in ferro verniciato, parte del lato Sud, essendo il laboratorio costruito sul confine, nell'angolo sud/est del lotto, è delimitato con recinzione piena in muratura intonacata; la parte libera del lotto verso est è delimitata recinzione in ferro non fissata stabilmente.

L'area esterna libera non risulta pavimentata, dato lo scarso stato manutentivo nell'area crescono piante infestanti.

Addossata alla parete EST del laboratorio artigiano, è stata realizzata una struttura metallica predisposta per essere "tettoia aperta per lavorazione da fabbro"; attualmente la copertura della tettoia composta da lastre in 'ONDOLUX' è stata quasi totalmente asportata da eventi atmosferici. Si fa presente che la realizzazione della struttura anzi descritta non risulta licenziata in quanto non ho trovato in Comune la pratica concessoria perché, a fronte di richieste integrazioni da parte dell'Ufficio Tecnico, le integrazioni richieste non risultano prodotte. Dato lo stato e lo scarso valore della struttura ritengo non economicamente vantaggioso tentare una pratica di sanatoria che sicuramente



oltre al versamento dell'oblazione (pari al doppio del valore di costruzione), il Comune chiederà sicuramente di verificare il rispetto dei parametri urbanistici che allo stato non sembrano verificati; conseguentemente la tettoia dovrà essere rimossa

Il laboratorio è stato realizzato presumibilmente prima del 1 settembre 1967, oggi si trova in appena sufficiente stato di manutenzione e non sono state riscontrate anomalie o difetti di costruzione ma si precisa che l'incuria porterebbe ad un inevitabile degrado delle strutture esistenti, va inoltre rilevato che l'area cortilizia necessita di manutenzioni in quanto la superficie in mista naturale con ghiaietto, favorisce lo svilupparsi di infestanti che, se non curati periodicamente favorirebbero il progressivo degrado dell'intero complesso .

COERENZE GENERALI

L'unità immobiliare, comprensiva del laboratorio artigianale e del terreno pertinenziale annesso, in capo a [REDACTED] [REDACTED], è posta alle seguenti coerenze:

- riferimenti alla mappa terreni, a corpo ed in senso orario; Nord: strada via Prerra; Est: particella n. 439 ; Sud: strada Molini con al di là particella n. 910; a Ovest: particella n. 434.

DATI CATASTALI



Allo stato attuale l'unità immobiliare risulta così identificata:

Ufficio del Territorio del Comune di POGNO

1. Catasto Fabbricati:

- Foglio 5 particella 859 sub. 1 categoria C/3, classe 2, Consistenza di m² 107, Rendita catastale €. 132,63. Via *PRERRO N.37, piano T,

2. Catasto Terreni:

- Foglio 5 particella 859 Ente Urbano m² 480.

Intestazione: ** [REDACTED] nata a [REDACTED] () il [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED],
codice fiscale: [REDACTED]

****si precisa che catastalmente in visura è riportata erroneamente la via FONTANA N.4 anziché la via PRERRO N. 37;***

*****catastalmente l'immobile risulta ancora intestato al de cuius sig.***

[REDACTED] [REDACTED] **deceduto in data** [REDACTED] / [REDACTED] / [REDACTED]

CONFORMITÀ CATASTALE

Ai sensi dell'art. 19 comma 14 del DL n° 78 del 31/05/2010 pubblicato nella G.U. n° 125 del 31/05/2010 si è accertato che la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi per tutto quanto concesso e licenziato dall'Amministrazione Comunale di POGNO. Si riscontra una nuova apertura interna non inserita nella scheda planimetrica e l'omissione della rappresentazione della tettoia aperta in tralicci metallici.



CONFORMITA' EDILIZIA



Dalle verifiche effettuate presso l'archivio edilizio del Comune di POGNO, il fabbricato oggetto di stima, è stato realizzato secondo i seguenti provvedimenti edilizio urbanistici:

- La licenza originaria non è stata trovata negli archivi comunali in quanto, presumibilmente, il fabbricato è stato realizzato ante 1 settembre 1967;
- CONCESSIONE EDILIZIA; Pratica N. 61, del 31/12/1977 Per "nuova recinzione e cancello carraio;
- Pratica Edilizia n. 62/94 (non rilasciata) per la realizzazione di "tettoia aperta per lavorazione da fabbro".

Dalla disposizione riportata graficamente sui disegni e sulla planimetria catastale rispetto a quanto riscontrato sul posto si evidenziano alcune lievi difformità quali: a) una porta aggiunta nella parete tra il locale ufficio e il laboratorio; b) i pilastri della tettoia; tali differenze e difformità possono essere intese come "difformità parziale dal permesso di costruire".....art. 34, D.P.R. 380/2001 –interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire che potranno essere sanate con un'oblazione di € 516 (art. 37 del DPR 380/01)

Invece la realizzazione della tettoia con tralicci in ferro a mio avviso non può essere sanata in quanto realizzata senza titolo abilitativo, data lo scarso valore della struttura ritengo assolutamente più economico procedere alla rimozione della struttura.



STATO LOCATIVO

Attualmente, per quanto attiene l'unità immobiliare composta da laboratorio artigianale tettoia esterna; risulta libera e non sono in essere contratti d'affittanza con soggetti terzi, come dichiarato dalla proprietaria.

Lo scrivente perito l'ha pertanto stimata come libera e nelle disponibilità della procedura.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Sulla scorta dagli elaborati di progetto e di quanto verificato in loco, dalle misure desunte, eseguiti i relativi calcoli, sintetizzo di seguito la consistenza dell'immobile in oggetto:

Edificio Artigianale:

laboratorio da fabbro: $m. (19,50+19,00)/2 \times 6,00 = m^2 115,50$

Pertinenza :

tettoia esterna $m. (2,60+3,40)/2 \times 7,20 = m^2 21,60$

Terreno - (Aree Edificate) art. 3.2.2:

Foglio n.5-mappale n. 859 (E.U.) : $= m^2 480$



COMPETENZA DELLA PROCEDURA E QUOTA



Alla data di fallimento l'unità immobiliare consistente in un laboratorio artigianale C/3, particella n. 859, subalterno n. 1 del Catasto Fabbricati, più terreno in area produttiva, particella n. 859, E.U., risultava **in piena proprietà** della signora [REDACTED] C.F. [REDACTED].

Conseguentemente a ciò il sottoscritto Perito procederà alla valutazione e stima dell'intero bene immobiliare.



VALORE IMMOBILIARE

Lo scrivente Perito dopo aver esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, il suo stato manutentivo, lo stato di occupazione nonché le autorizzazioni edilizio-amministrative.

Tenuto conto dei valori indicati dall'OMI (1° semestre 2022), dei valori di mercato correnti praticati sulla piazza del Comune di POGNO nonché della mia personale esperienza di professionista nel campo del settore edile; considerato il particolare momento contingente di difficoltà nel settore delle transazioni di fabbricati, specie quello edile industriale che sta interessando il mercato immobiliare da diversi anni, fatte le debite considerazioni per il probabile ricollocamento nel mercato dell'immobile così come si trova nello stato di fatto attuale, l'ha stimata come di seguito:



DESCRIZIONE	M ²	€/m ²	IMPORTO €
Laboratorio per attività produttiva	115,50	300,00	34.650,00
Tettoia aperta	21,60	50,00	1.080,00
Terreno Ente Urbano classificato in "Aree Edificate"	480	40,00	19.200,00
TOTALE			54.930,00
Spese da scomputare per la rimozione della tettoia in ferro			-720,00
TOTALE VALORE DI STIMA			54.210,00
Riduzione del valore del 20% per l'immediatezza della vendita giudiziaria, per l'assenza di garanzia e per vizi			10.842,00
valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova			43.368,00

Il valore attribuito al presente immobile, viene arrotondandolo per difetto, a
€ 43.000,00 (quarantatremila/00)

VINCOLI E SERVITU'

Sulle unità immobiliari sopra elencate e descritte non gravano vincoli artistici, storici e non sono stati rilevati l'esistenza di diritti demaniali.

CRONISTORIA DELLE PROVENIENZE

Attuale proprietario signora [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
C.F. [REDACTED]:

- a) Unità immobiliare in Pogno, via Prerra n.37: laboratorio uso laboratorio per arti e mestieri con annessa area pertinenziale ; pervenne alla signora [REDACTED] quale bene personale, in forza dell'atto rogito Notaio [REDACTED]

di in data 12 aprile 2021 n. 140319/35589 di repertorio, trascritto a Novara il 27 aprile 2021 ai nn. 4871/6703, con il quale accettava espressamente l'eredità relitta del defunto signor nato a il , C.F. e deceduto in il , senza lasciare testamento; nell'eredità rientrava, tra gli altri, il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in Pogno (NO) censito al NCEU fg. 5 part. 859 sub. 1 natura C/3 classe 2 piano T , consistenza m² 107, via Prerro n. 37.

Dall'esame del titolo si riscontra un errore catastale in quanto il fabbricato risulta ancora intestato a e l'indirizzo riporta la via Fontana n. 4 anziché via Prerro n. 37.

La costituita dovrà provvedere a quanto necessario per la correzione.

La signora dichiara di essere coniugata in regime di comunione dei beni.

Precedenti proprietari: signor , nato a il , C.F. , per la piena intera proprietà in forza di successione in morte del padre , nato a il ed ivi deceduto in data , giusta successione n. 53 Vol. 457 presentata all'Ufficio del Registro di Borgomanero in data 13/04/1978 e trascritta a Novara il 3/3/1979 ai numeri 1594/1903, con la quale si trasferiva il diritto di piena proprietà sull'immobile in Comune di Pogno censito nel C.T. fg. 5 part. 699 di are 4,80.



IPOTECHE E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sulle unità immobiliari su elencate gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta in data 20 aprile 2011 ai numeri 1073/6580 a Garanzia di Mutuo Fondiario a rogito notaio Rossana Lenzi di Romagnano Sesia del 12/04/2011, repertorio n° 67528/11955.

A Favore:

* [REDACTED], sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED]
[REDACTED], domicilio eletto : [REDACTED] via [REDACTED] n. [REDACTED]

Contro (terzo datore):

* [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

Debitore non datore:

* [REDACTED], nata a [REDACTED] () il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

* [REDACTED] nato a [REDACTED] () il [REDACTED] C.F. : [REDACTED]

Unità negoziale in Comune di Pogno, Catasto Fabbricati Foglio 5: particella n. 859 sub. 1 C/3 Laboratori per arti e mestieri consistenza m² 107, Piano T-, via Prerro n. 37, già via Fontana n.4

Capitale € 45.000,00

Ipoteca € 100.000,00

Durata anni 20

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. Trascrizione in data 28/01/2022 ai numeri 1090/793

Verbale di Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Novara codice

fiscale 80011590033 in data 24/12/2021 , repertorio n. 2808.

A Favore:

██████████ sede in ██████████ (██████), C.F.:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Contro:

██████████, nata a ██████████ (██████) il ██████/██████/██████, C.F.:

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Immobile n.1: Comune di Pogno, 1, Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 859 C/3 Laboratori per Arti e Mestieri consistenza 107 m² Piano T; Via Prerro n. 37, già via Fontana n. 4

Immobile n.2: Catasto Terreni Foglio 5 particella 859 EU - ENTE URBANO consistenza 04 are 80 centiare.

RIEPILOGO DEL VALORE STIMATO	VALORE €
Fabbricati uso laboratorio artigianale con area annessa	43.000,00

Con ciò ho concluso, e sottoscrivendo la presente a tutti gli effetti resto a disposizione per ogni e qualsiasi chiarimento. Si provvede ad allegare la documentazione di seguito elencata.

Con Osservanza.

Novara, 23/01/2023.

geom. Ezio Roncaglione



Allegati:

- 1) Allegato fotografico con n° 15 riprese
- 2) Visura catastale
- 3) Visure Conservatoria RR.II.
- 4) Relazione notarile
- 5) Estratto di mappa Pogno
- 6) Planimetria catastale laboratorio
- 7) Estratto dello Strumento Urbanistico Comunale P.R.G.
- 8) Pratiche edilizie
- 9) Banca delle Quotazioni Immobiliari OMI
- 10) Verbale accesso all'immobile

