
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N. Gen. Rep. 181/2013



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: [REDACTED]
Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di [REDACTED] al N° [REDACTED]
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Novara
Codice fiscale [REDACTED] - Partita I.V.A. [REDACTED]

con studio in [REDACTED]
Telefono: [REDACTED]
Cellulare: [REDACTED]
Fax: [REDACTED]
e-mail: [REDACTED]
p.e.c.: [REDACTED]



Beni in Comune di Borgomanero (Novara) – Piazza XX Settembre n. 8

Ufficio posto al piano terreno e composto da unico locale, con cantina di pertinenza al piano interrato.

Beni in Comune di Cureggio (Novara) – Via De Amicis n. 16 e Loc. Cascina Enea

Ampio appartamento posto al piano terreno, locali cantina e autorimessa al piano interrato, sottotetto con lastrico solare, terreni adiacenti e limitrofi.

- Piena proprietà per la quota di 1/1 (un primo) della unità immobiliare sita in Comune di Borgomanero (Novara),
Piazza XX Settembre n.8, consistente in un locale ad uso ufficio al piano terreno e un locale cantina al piano interrato.
- Piena proprietà per la quota di 1/1 (un/primo) delle unità immobiliari site in Comune di Cureggio (Novara),
Via De Amicis n.16, consistenti in un appartamento al piano terreno, con locali accessori e autorimessa al piano interrato, sottotetto con lastrico solare, e due terreni adiacenti di cui uno edificabile.
- Strada di accesso sterrata identificata al mappale 1147 di proprietà per la quota di 2/4 (due/quarti).
- Terreni agricoli in parte per la quota di 1/1 (un/primo) e in parte per la quota di 2/4 (due/quarti) siti in Comune di Cureggio zona cascina Enea (Novara).

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Borgomanero come segue:

quota 1/1 (un/primo)

Foglio 18, mappale 251, sub. 19: Piazza XX Settembre n.8, piano S1-T, categoria A/10, classe 2, di vani 1, R.C. €. 227,24;

L'area di pertinenza del fabbricato è identificata al Catasto Terreni del Comune di Borgomanero come segue:

Foglio 18 mappale 251: quale Ente Urbano di are 04.36

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Cureggio come segue:

quota 1/1 (un/primo)

Foglio 2, mappale 1234, sub. 2: Via De Amicis n.snc, piano S1-T, categoria A/7, classe U, di vani 11, R.C. €.1363,45;

Foglio 2, mappale 1234, sub. 4: Via De Amicis n.snc, piano 2, categoria C/2, classe 2, di mq. 207, R.C. €.470,39;

Foglio 2, mappale 1234, sub. 6: Via De Amicis n.snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, di mq. 68, R.C. €.259,88;

L'area di pertinenza del fabbricato è identificata al Catasto Terreni del Comune di Cureggio come segue:

Foglio 2 mappale 1234: quale Ente Urbano di are 24 ca 76



Identificato nel Catasto Terreni del Comune di Cureggio come segue:

quota 1/1 (un/primo)

Foglio 2, mappale 348: Seminativo, classe 3, are 16 ca 10 , R.D. €.8,73;

Foglio 2, mappale 1146: Seminativo, classe 3, are 12 ca 81 , R.D. € 6,95;

Foglio 5, mappale 456: Vigneto, classe 2, ca 73, R.D. €. 0,75 R.A. 0,55;

Foglio 5, mappale 464: Bosco ceduo, classe 1, are 3 ca 70, R.D. €. 0,38 R.A. 0,02;

Foglio 5, mappale 478: Bosco ceduo, classe 1, are 5 ca 10, R.D. €. 0,53 R.A. 0,03;

Foglio 5, mappale 490: Vigneto, classe 2, are 1 ca 50, R.D. €. 1,55 R.A. 1,12;

quota 2/4 (due/quarti)

Foglio 2, mappale 1147: Seminativo, classe 3, are 4 ca 68 , R.D. € 2,54;

Foglio 5, mappale 418: Vigneto, classe 2, are 6 ca 90, R.D. €. 7,13 R.A. 5,17;

Foglio 5, mappale 419: Vigneto, classe 2, are 7 ca 60, R.D. €. 7,85 R.A. 5,69;

Si segnala:

Bene in Comune di Borgomanero:

- all'unità immobiliare oggetto del pignoramento competono la comproprietà delle parti comuni del fabbricato (condominio) di cui fa parte l'unità stessa.

Beni in Comune di Cureggio:

- alle unità immobiliari oggetto del pignoramento competono la comproprietà delle parti comuni del fabbricato, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Cureggio al Foglio 2, mappale 1234 sub. 1, n. s.n.c., quale bene comune non censibile - rampa, spazio di manovra, corte e scale;
- Il numero civico non compare ne nelle schede ne nelle visure, tuttavia viene indicato correttamente nell'elenco subalterni con il n.16

Intestazione delle unità immobiliari:

mappali 456-464-478-490-348-1146-1234 sub 2,4,6 – 251 sub 19

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
per la quota di 1/1 di proprietà.

mappali 418-419-1147

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
per la quota di 2/4 di proprietà.

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la
quota di 2/4 di proprietà.



DESCRIZIONE BENI

Comune di Borgomanero - Il complesso immobiliare è formato da:

- Locale ad uso ufficio posto al piano terreno di un fabbricato condominiale su più piani, accessibile mediante scala interna e accesso diretto da cortile comune, più locale ad uso cantina posto al piano interrato.



Comune di Cureggio - Il complesso immobiliare è formato da:

- Al piano interrato locali ad uso cantina, e autorimessa; più altri locali ad uso cantina e sgombero in corpi di fabbrica distaccati;
- Al piano terreno ampio appartamento con pregevoli finiture, composto da ingresso, cucina, locale pranzo, soggiorno, studio, due disimpegni dai quali si accede alla zona notte, distribuita in tre camere, due bagni e un ripostiglio;
Esterni all'appartamento porticati coperti;
- Al piano secondo accessibile tramite scala comune, locale sottotetto al rustico, più la proprietà del lastrico solare soprastante;
- Esterni al lotto ma adiacenti, la proprietà esclusiva di n. 2 terreni di cui uno edificabile; e la comproprietà di un terreno adibito a strada di ingresso;
- A compendio dell'immobile e ad uso comune i beni distinti al subalterno n. 1, consistenti nel locale caldaia, corte, spazi di manovra e vano scala.
- Terreni non edificabili a destinazione agricola e di metrature varie in zona Cascina Enca in parte in piena proprietà e in parte di proprietà per i 2/4 (due/quarti)

Si è ritenuto corretto suddividere il compendio oggetto di pignoramento in **n.2 (DUE) LOTTI** in quanto meglio collocabili sul mercato immobiliare; in particolare anche i terreni di natura agricola del loto n.002 sono stati accorpati ai fabbricati dato l'esiguo valore se considerati separatamente.



Lotto 001) Beni in Comune di Borgomanero (Novara) – Piazza XX Settembre n. 8

Ufficio posto al piano terreno e composto da unico locale con cantina di pertinenza al piano interrato.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Ingresso principale



Ingresso secondario

Piena ed esclusiva proprietà dell'unità immobiliare di compendio del fabbricato a carattere condominiale denominato "Condominio S. Gottardo" sito in Comune di Borgomanero (Novara), Piazza XX Settembre n. 8, eretto su area censita in Catasto Terreni al Foglio 18, mappale 251, quale ente urbano di are 4.36, alle coerenze in contorno con riferimento alle risultanze di mappa terreni: Via Torrione, Via dei Mille, mappali 588, 250, 1377, 252 e 253.

Identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Borgomanero come segue:

Foglio 18, mappale 251, sub. 19: Piazza XX Settembre n. 8, piano T- S1, categoria A/10, classe 2, di vani 1, R.C. €. 227,24,

consistente in:

- un locale ad uso ufficio al piano terreno;
- un locale cantina al piano interrato.

Coerenze dell'ufficio:

Nord-Est: vano ascensore e corridoio comuni;

Sud-Est: altra unità immobiliare;

Sud-Ovest: altra unità immobiliare;

Nord-Ovest: cortile comune;

Coerenze della cantina:

Nord-Est: altra cantina;

Sud-Est: intercapedine e muri perimetrali;

Sud-Ovest: altra cantina;

Nord-Ovest: corridoio comune.

Si segnala:

- all'unità immobiliare in oggetto compete la proporzionale quota millesimale di comproprietà delle parti comuni del condominio.

(documentazione catastale allegato "A1")

Intestazione dell'unità immobiliare:

nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.



Giudice dr. Marco Valecchi

Perito [REDACTED]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DESCRIZIONE BENI

L'unità immobiliare è costituita da un locale ad uso ufficio posto al piano terreno di un fabbricato condominiale su più piani, accessibile mediante scala interna e accesso diretto da cortile comune, e da un locale ad uso cantina posto al piano interrato.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato conservativo.



Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1. Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero:

- certificazione notarile redatta dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 30 settembre 2011.

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

1.2. Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 luglio 2013 ai numeri 9195/6310 a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED] e a carico del signor [REDACTED] in dipendenza del procedimento promosso dal Tribunale di Novara in data 7 maggio 2013, Rep. n. 1453.

Pignoramento per intero o pro-quota

1.3. L'immobile oggetto della presente stima è pignorato per intero.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Comune di Borgomanero comune con circa 21.546 abitanti distante da Novara circa 30 chilometri.

Caratteristiche zona: - centrale, mista residenziale e commerciale, con parcheggi sufficiente.
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone miste Residenziale e commerciale; il principale centro limitrofo è Novara.
limitrofe:

3. STATO DI POSSESSO:

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 29 Maggio 2015, alla presenza dell'esecutato signor [REDACTED]
regolarmente convocato.

E' stato rilevato quanto segue:

- l'unità immobiliare risulta essere occupata dal sig. [REDACTED] in qualità di proprietario del bene.



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 provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: Nessuna;



Giudice dr. Marco Valecchi

Perito [REDACTED]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

4.2.1. Iscrizioni:

= ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30 maggio 2005 ai numeri 11570/2533 per Euro 9.358,82 a favore di:

'[REDACTED]', con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
a carico di:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno 8 ottobre 1928, c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà,
a garanzia del debito di Euro 4.679,41 nascente dal provvedimento amministrativo emesso in data 26 maggio 2005, n. 761/2005;

* * *

= ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 ottobre 2012 ai numeri 13207/1557 per Euro 60.282,58 a favore di:

'[REDACTED]', con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
a carico di:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
a garanzia del debito di Euro 54.337,40 nascente dal Decreto Inguntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 8 marzo 2012, n. 10692.

- - -

Con precisazione che la formalità risulta iscritta a carico, oltre che dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, anche:

- delle unità immobiliari distinte in Catasto Fabbricati del Comune di Cureggio al Foglio 2, mappale 1234 subalterni 2, 4, 6;
- dei terreni distinti in Catasto Terreni del Comune di Cureggio al Foglio 2, mappali 348 e 1146; del Foglio 5, mappali 456, 464, 478 e 490,
per la piena ed esclusiva proprietà;
- dei terreni distinti in Catasto Terreni del Comune di Cureggio al Foglio 2, mappale 1147; al Foglio 5, mappali 418 e 419 per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà.

4.2.2. Pignoramenti:

= pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 luglio 2013 ai numeri 9195/6310 a favore della

'[REDACTED]' con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]
a carico di

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

in dipendenza del procedimento promosso dal Tribunale di Novara in data 7 maggio 2013, Rep. n. 1453.

- - -

Con precisazione che la formalità risulta trascritta a carico, oltre che dell'unità immobiliare oggetto della presente relazione, anche:

- delle unità immobiliari distinte in Catasto Fabbricati del Comune di Cureggio al Foglio 2, mappale 1234 subalterni 2, 4, 6;
- dei terreni distinti in Catasto Terreni del Comune di Cureggio al Foglio 2, mappali 348 e 1146; del Foglio 5, mappali 456, 464, 478 e 490,
per la piena ed esclusiva proprietà;
- dei terreni distinti in Catasto Terreni del Comune di Cureggio al Foglio 2, mappale 1147; al Foglio 5, mappali 418 e 419 per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna



Giudice dr. Marco Valecchi

Perito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, successivamente alla trascrizione del pignoramento, non risultano trascritte altre formalità sino al 19/11/2015

(documentazione ipotecaria allegato "B")



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è individuato nel P.R.G.C. del Comune di Borgomanero in "Nuclei di antico impianto" art. 19 N.T.A.

L'immobile risulta edificato anteriormente al 1 settembre 1967 Immobile ante 67.

- Oneri indicativi stimati per variante in sanatoria, Art.36 D.P.R. 380/01, € 0,00
- Oneri, OO.UU. contributi comunali diritti di segreteria, belli etc. stimati € 0,00
- Spese tecniche per la realizzazione amministrativa delle difformità edilizie rilevate, richiesta di sanatoria stimati € 0,00

Totale oneri € 0,00

Di ciò si è tenuto conto nella valutazione finale.

4.3.2. Conformità catastale:

Le planimetrie catastali corrispondono quasi interamente a quanto rilevato, si segnala solamente una difformità nell'indicazione dell'altezza del locale ufficio, indicata 400 cm, rilavata 340 cm;

- Onorari e spese per variazioni catastali urbano stimati € 0,00
- Diritti catastali per presentazione planimetrie stimati € 0,00

Totale oneri € 0,00

Di ciò si è tenuto conto nella valutazione finale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Risulta costituito condominio

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:	stimate in € 132,00
5.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
5.3 Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi 2 anni:	€ 234,00
5.4 Altre spese	€ 0,00
5.5 Cause in corso: nessuna conosciuta	



Giudice dr. Marco Valecchi

Perito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

1) Proprietario per 1/1 di piena proprietà [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, in forza di successione legittima in morte del padre signor [REDACTED], deceduto il [REDACTED] (vedovo), dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il 3 aprile 2007 al n. 34, volume 665 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 aprile 2008 ai numeri 7218/4519 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 23 luglio 2007 ai numeri 16390/9548).

6.2 Precedenti proprietari:

= Anteriormente al ventennio l'unità immobiliare oggetto del pignoramento (nell'originaria consistenza distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 18, mappale 251 subb. 2 e 3) era di proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Premesso che l'edificio è stato edificato in data anteriore al primo settembre 1967; presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie, riguardanti l'intero fabbricato condominiale:

- Licenza Edilizia n.3011 del 26-04-63 Costruzione fabbricato di civile abitazione
- Licenza Edilizia n.3191 del 26-11-63 sopraelevazione del 4° piano fabbricato di abitazione
- Autorizzazione all'agibilità rilasciata in data 18/05/1966

Caratteristiche descrittive

Fondazioni	Tipologia: Si presume fondazioni in C.A.
Strutture verticali	Tipologia: muratura in mattoni
Solai	Condizioni: sufficienti
Scala esterna e ballatoio	Tipologia: laterocemento
Copertura	Condizioni: sufficiente
Pavimentazione interna	Tipologia: mattoni e pietra,
Rivestimenti interni bagni	Condizioni: discrete
Infissi esterni	Tipologia: Non verificata
Infissi interni	Condizioni: ///

Impianto :	Tipologia: Non presente
Idrico	Condizione: ///

Dichiarazione di conformità: ///

Giudice dr. Marco Valecchi

Perito [REDACTED]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Elettrico	Tipologia: sottotraccia Condizioni: sufficiente Dichiarazione di conformità: non rilevata
Termico	Tipologia: Centralizzato Condizioni: sufficiente Dichiarazione di conformità: non rilevata
Fognario	Tipologia: allacciato alla fognatura comunale
Telefonico	Tipologia: presente linea telefonica Dichiarazione di conformità: non rilevata
Antenna	Tipologia: Non verificata Condizioni: ///
Certificazione energetica	Non rinvenuta



(documentazione fotografica
allegato "C1")

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento destinazione d'uso, ubicazione, accessibilità, esposizione , consistenza, manutenzione e stato di conservazione degli immobili.

E' stata effettuata inoltre una indagine conoscitiva presso i principali operatori immobiliari della zona per acquisire i prezzi medi di mercato di immobili simili che sono stati oggetto di recenti trattative di compravendita. Sono state considerate le quotazioni immobiliari della banca dati pubblicate dall'Agenzia del territorio relative al comune di Borgomanero, ultima rilevazione disponibile alla data odierna, primo semestre 2015.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Borgomanero, Agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione appartamento

Valutazione con stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Valore di mercato uffici in condizioni normali zona centrale/ Vecchio nucleo

Minimo 1300,00 €/mq Massimo 1750,00 €/mq

Considerato lo stato di conservazione, si ritiene congruo attribuire all'ufficio il valore di €/mq 1600,00

Ufficio

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ufficio	Sup. reale linda	mq. 17,00	1,00	mq. 17,00
Cantina	Sup. reale linda	mq. 8,70	0,30	mq. 6,09
Totale superficie equivalente				mq. 23,09



Giudice dr. Marco Valecchi

Perito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Calcolo del valore dei subalterni

Immobile	Superficie londa equivalente mq. 23,09	Valore unitario €/mq 1600,00	Valore complessivo
Appartamento			€ 36.944,00
Valore stimato totale € 36.944,00			€ 36.944,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	Nessuno
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	€ 7.388,80

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 29.555,20**

Riserve, osservazioni e precisazioni finaliLa presente perizia è redatta con riserva:

- su eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti, se non presenti i certificati allegati alla presente relazione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche edilizie comunali in assenza di progetto verificato;
- i valori finali indicati in perizia si devono intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati.

[REDACTED] li 19/11/2015

Il perito

Allegati:

- A1) documentazione catastale
- B) documentazione ipotecaria (elenco sintetico e stampa delle formalità, aggiornamento ipotecario)
- C1) documentazione fotografica



Giudice dr. Marco Valecchi

Perito [REDACTED]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lotto 002) Beni in Comune di Cureggio (Novara) – Via De Amicis n. 16

Ampio appartamento posto al piano terreno, locali cantina e autorimessa al piano interrato, sottotetto con lastrico solare, terreni adiacenti e limitrofi.



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Vista prospetto Ovest



Vista prospetto Sud-Est



Terreno zona Cascina Enea

- Piena ed esclusiva proprietà delle unità immobiliari di compendio del fabbricato sito in Comune di Cureggio (Novara), Via De Amicis n.16, eretto su area censita in mappa e tavola censuaria del catasto terreni al Foglio 2 mappale 1234 di are 24.76 (derivato dalla riunificazione degli originari mappali 1149 e 1152), alle coerenze con riferimento alle risultanze della mappa terreni: Levante: strada di metà con al di là mappali 692, 374, 375 e 376; Mezzodi: mappale 1235; Ponente: mappale 1146, Notte: mappali 691, 1163, 348, 349 e 350, consistenti in un appartamento al piano terreno con locali accessori e autorimessa al piano interrato, sottotetto con lastrico solare e due terreni adiacenti, di cui uno edificabile;
- Strada di accesso sterrata identificata al mappale 1147 di proprietà per la quota di 2/4 (due quarti) indivisi.
- Terreni agricoli in parte per la quota di 1/1 (un primo) e in parte per la quota di 2/4 (due quarti) siti in Comune di Cureggio, zona cascina Enea (Novara),

Unità immobiliari identificate nel Catasto Fabbricati del Comune di Cureggio come segue:

quota 1/1 (un primo)

- Foglio 2, mappale 1234, sub. 2: Via De Amicis snc, piano S1-T, categoria A/7, classe U, di vani 11, R.C. €.1363,45;
Foglio 2, mappale 1234, sub. 4: Via De Amicis snc, piano 2, categoria C/2, classe 2, di mq. 207, R.C. €.470,39;
Foglio 2, mappale 1234, sub. 6: Via De Amicis snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, di mq. 68, R.C. €.259,88;

Terreni identificati nel Catasto Terreni del Comune di Cureggio come segue:

quota 1/1 (un/primo)

- Foglio 2, mappale 348: Seminativo, classe 3, are 16 ca 10 , R.D. €.8,73, R.A. €.10,81,
coerenze: Nord-Est: mappali 884 e 349; Sud-Est: mappale 1234; Sud-Ovest: mappali 1163 e 750; Nord-Ovest: mappali 174 e 884;
Foglio 2, mappale 1146: Seminativo, classe 3, are 12 ca 81 , R.D. € 6,95, R.A. €.8,60,
coerenze: Nord-Est: mappale 1234; Sud-Est: mappali 1148 e 1147; Sud-Ovest: strada; Nord-Ovest: mappale 691;
Foglio 5, mappale 456: Vigneto, classe 2, ca 73, R.D. €. 0,75, R.A. €. 0,55,
coerenze: Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est: mappale 457; Sud-Ovest: strada di metà con al di là mappale 459;
Foglio 5, mappale 464: Bosco ceduo, classe 1, are 3 ca 70, R.D. €. 0,38, R.A. €. 0,02,
coerenze: Nord-Est: mappale 458; Sud-Est: mappale 465; Sud-Ovest: mappale 783; Nord-Ovest: mappali 462 e 463;



Giudice dr. Marco Valecchi

Perito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 5, mappale 478: Bosco ceduo, classe 1, are 5 ca 10, R.D. €. 0,53, R.A. €. 0,03,
coerenze: Nord-Est: mappali 486, 487 e 488; Sud-Est: mappale 479; Sud-Ovest: mappale 473; Nord-Ovest: mappale 477;

Foglio 5, mappale 490: Vigneto, classe 2, are 1 ca 50, R.D. €. 1,55, R.A. €. 1,12,
coerenze: Nord-Est: mappale 1062; Sud-Est: mappale 785; Sud-Ovest: mappale 479; Nord-Ovest: mappale 489;

quota 2/4 (due/quarti)

Foglio 2, mappale 1147: Seminativo, classe 3, are 4 ca 68, R.D. € 2,54, R.A. €. 3,14,
coerenze: Nord-Est: mappali 1146 e 1148; Sud-Est: mappali 1149 e 1657; Sud-Ovest: strada; Nord-Ovest: mappale 1146;

Foglio 5, mappale 418: Vigneto, classe 2, are 6 ca 90, R.D. €. 7,13 R.A. €. 5,17;

Foglio 5, mappale 419: Vigneto, classe 2, are 7 ca 60, R.D. €. 7,85 R.A. €. 5,69,
coerenze in corpo unico: Nord-Est: strada di metà con al di là mappali 467 e 469; Sud-Est: mappali 777 e 1049; Sud-Ovest: mappali 1061 e 1060; Nord-Ovest: mappale 417;

Si segnala:

- alle unità immobiliari oggetto del pignoramento competono la comproprietà delle parti comuni del fabbricato, distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Cureggio al Foglio 2, mappale 1234 sub. 1, quale bene comune non censibile – rampa, spazio di manovra, corte e scale;
- Il numero civico non compare ne nelle schede ne nelle visure, tuttavia viene indicato correttamente nell'elenco subalterni con il n.16

(documentazione catastale allegato "A2")

Intestazione delle unità immobiliari:

mappali 456-464-478-490-348-1146-1234 sub 2, 4, 6

– [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/1 di proprietà;

mappali 418-419-1147

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 2/4 indivisi di piena proprietà;

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 2/4 indivisi di piena proprietà.

DESCRIZIONE BENI

Il complesso immobiliare è formato da:

- Al piano interrato locali ad uso cantina, e autorimessa; più altri locali ad uso cantina e sgombero in corpi di fabbrica distaccati;
- Al piano terreno ampio appartamento con pregevoli finiture, composto da ingresso, cucina, locale pranzo, soggiorno, studio, due disimpegni dai quali si accede alla zona notte, distribuita in tre camere, due bagni e un ripostiglio;
Esterni all'appartamento porticati coperti;
- Al piano secondo accessibile tramite scala comune, locale sottotetto al rustico, più la proprietà del lastriko solare soprastante;
- Esterni al lotto ma adiacenti, la proprietà esclusiva di n. 2 terreni di cui uno edificabile; e la comproprietà di un terreno adibito a strada di ingresso;
- A compendio dell'immobile e ad uso comune i beni distinti al subalterno n. 1, consistenti nel locale caldaia, corte, spazi di manovra e vano scala.
- Terreni non edificabili a destinazione agricola e di metrature varie in zona Cascina Enea in parte in piena proprietà e in parte di proprietà per i 2/4 (due/quarti)



Giudice dr. Marco Valecchi

Perito [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione in atti, ovvero:

- certificazione notarile redatta dal notaio Antonio Trotta di Pavia in data 30 settembre 2013.

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 luglio 2013 ai numeri 9195/6310 a favore della '███████████' con sede a ██████████ c.f. ██████████ e a carico del signor ██████████ in dipendenza del procedimento promosso dal Tribunale di Novara in data 7 maggio 2013, Rep. n. 1453.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

I mappali 456-464-478-490-348-1146 del Catasto Terreni e i mappali 1234 sub 2, 4, 6 del Catasto Fabbricati sono pignorati per l'intero;

I mappali 418-419-1147 sono pignorati per la quota di 2/4 (due quarti) indivisi di piena proprietà.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'immobile oggetto della presente stima è sito in Comune di Cureggio comune con circa 2.655 abitanti distante da Borgomanero circa 3 chilometri.

Caratteristiche zona:

Immobili

- semicentrale, mista residenziale e commerciale, con parcheggi sufficiente.
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Terreni zona Cascina Enea

- periferica, mista residenziale e agricola.

Caratteristiche zone limitrofe:

- miste Residenziale, commerciale agricolo; il principale centro limitrofo è Borgomanero.

3. STATO DI POSSESSO:

L'accesso agli immobili è avvenuto in data 29 Maggio 2015, alla presenza dell'esecutato signor ██████████ regolarmente convocato.

E' stato rilevato quanto segue:

= le unità abitative risultano essere occupate dal sig. Rossi Antonio in qualità di proprietario dei beni.

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 provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**;



Giudice dr. Marco Valecchi

Perito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

4.2.1. Iscrizioni:

= ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 aprile 2007 ai numeri 9260/2054 per Euro 720.000,00 a favore di:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

a carico di:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
a garanzia del mutuo fondiario di Euro 360.000,00 concesso con atto a rogito notaio [REDACTED] di
[REDACTED] in data 18 aprile 2007, Rep. n. 8006/2093.

Con precisazione che la formalità risulta iscritta unicamente a carico delle unità immobiliari distinte in Catasto Fabbricati del Comune di Cureggio al Foglio 2, mappale 1234 subalterni 2, 4, 6;

* * *

= ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 ottobre 2012 ai numeri 13207/1557 per Euro 60.282,58 a favore di:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

a carico di:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
a garanzia del debito di Euro 54.337,40 nascente dal Decreto Inguntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 8 marzo 2012, n. 10692.

Con precisazione che la formalità risulta iscritta a carico, oltre che di tutti gli immobili oggetto della presente relazione, anche dell'unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Borgomanero al Foglio 18, mappale 251 subalterno 19.

4.2.2. Pignoramenti:

= pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18 luglio 2013 ai numeri 9195/6310 a favore della

[REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

a carico di

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
in dipendenza del procedimento promosso dal Tribunale di Novara in data 7 maggio 2013, Rep. n. 1453.

Con precisazione che la formalità risulta iscritta a carico, oltre che di tutti gli immobili oggetto della presente relazione, anche dell'unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Borgomanero al Foglio 18, mappale 251 subalterno 19.

* * *

= pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 febbraio 2014 ai numeri 1927/1461 a favore del

[REDACTED] con sede a [REDACTED] c.f. [REDACTED]

a carico di

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
in dipendenza del procedimento promosso dal Tribunale di Novara in data 20 gennaio 2014, Rep. n. 326/2014.

Con precisazione che la formalità risulta iscritta unicamente a carico delle unità immobiliari distinte in Catasto Fabbricati del Comune di Cureggio al Foglio 2, mappale 1234 subalterni 2, 4, 6.



Giudice dr. Marco Valecchi

Perito [REDACTED]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Novara – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, successivamente alla trascrizione del pignoramento, non risultano trascritte altre formalità sino al 19/11/2015

(documentazione ipotecaria allegato "B")

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'immobile è individuato nel P.R.G.C. del Comune di Cureggio in area residenziale R1 art. 22 N.T.A.. Dal confronto dei rilievi effettuati con gli elaborati grafici reperiti in comune, si rilevano delle difformità che dovranno essere oggetto di sanatoria. Nel dettaglio le differenze consistono nell'ampliamento della parte interrata, nella diversa distribuzione interna dell'appartamento e nella diversa realizzazione del sottotetto con lastrico solare, questi ultimi comportano anche la modifica dei prospetti.

- Oneri indicativi stimati per sanatoria, Art.36 D.P.R. 380/01, € 20.100,00
 - Oneri, OO.UU. contributi comunali diritti di segreteria, bolli etc. stimati € 250,00
 - Spese tecniche per la regolarizzazione amministrativa delle difformità edilizie rilevate, € 14.700,00
- Totale oneri € 35.050,00**

Di ciò si è tenuto conto nella valutazione finale.

4.3.2. Conformità catastale:

Le planimetrie catastali rappresentano sostanzialmente lo stato dei luoghi, differendo da quanto rilevato, unicamente nella zona cantinata, priva di alcune aperture e tramezze interne. Nel concreto le differenze non incidono sulla consistenza delle unità, ma le stesse dovranno però essere aggiornate dopo la sanatoria sopra descritta.

Per quanto riguarda i terreni zona Cascina Enea la situazione catastale risulta conforme, differisce unicamente la qualità della flora presente dei mappali 418-419-456-490, attualmente non più vigneti ma boschi, dato lo stato di abbandono degli stessi

- Onorari e spese per variazioni catastali urbano stimati € 670,00
 - Diritti catastali per presentazione planimetrie stimati € 100,00
- Totale oneri € 770,00**

Di ciò si è tenuto conto nella valutazione finale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Non risulta costituito alcun condominio –

5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile o di manutenzione:	€ 0,00
5.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
5.3 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
5.4 Altre spese	€ 0,00
5.5 Cause in corso: nessuna conosciuta	€ 0,00



Giudice dr. Marco Valecchi

Perito [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

I mappali 1234 sub 2, 4, 6 del Catasto Fabbricati di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, per 1/1 di piena proprietà in forza di atto di donazione da parte del padre signor [REDACTED] con atto a rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 18 ottobre 2005, Rep. n. 182.416/22211 e trascritto a Novara il 19 ottobre 2005 ai numeri 21469/11564.

I mappali 456-464-478-490-348-1146 del Catasto Terreni di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni, per 1/1 di piena proprietà in forza di successione legittima in morte del padre signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (vedovo), dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il 3 aprile 2007 al n. 34, volume 665 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 aprile 2008 ai numeri 7218/4519 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 23 luglio 2007 ai numeri 16390/9548).

I mappali 418, 419 e 1147 del Catasto Terreni di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] 8, per 3/6 indivisi di piena proprietà, in forza di successione legittima in morte del padre signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED] (vedovo), dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il 3 aprile 2007 al n. 34, volume 665 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Novara - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23 aprile 2008 ai numeri 7218/4519 (accettazione tacita di eredità trascritta in data 23 luglio 2007 ai numeri 16390/9548);
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/6 indiviso di piena proprietà;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/6 indiviso di piena proprietà;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per 1/6 indiviso di piena proprietà,
in forza di successione in morte del padre signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED] dichiarazione di successione registrata a Borgomanero il 7 aprile 1998 al n. 49, vol. 595 e trascritta a Novara il 9 dicembre 1998 ai numeri 16438/11959.

6.2 Precedenti proprietari:

= le unità immobiliari distinte ai mappali 1234 sub 2, 4, 6 del Catasto Fabbricati e i terreni distinti ai mappali 456-464-478-490-348-1146 del Catasto Terreni erano di proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di titoli anteriori al ventennio;

= il terreno distinto al mappale 418 era di proprietà dei signori:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED]
[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno in forza di atto di acquisto autenticato dal notaio [REDACTED] in data 5 novembre 1986, Rep. n. 22651 e trascritto a Novara il 21 novembre 1986 ai numeri 10824/8111;

= il terreno distinto al mappale 1147 era di proprietà del signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il 2 [REDACTED] in forza di titoli anteriori al ventennio. Con atto di permuta a rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 3 giugno 1996, Rep. n. 60250, trascritto a Novara il 10 giugno 1996 ai numeri 6801/5094, il mappale 1147 passava al signor [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

= il terreno distinto al mappale 419 era di proprietà dei signori:

[REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED]
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso ciascuno in forza di titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione di Costruzione 87/77
- Concessione di Costruzione 120/77 variante al progetto 87/77

Non è presente la richiesta di agibilità

(documentazione urbanistica allegato "D")



Caratteristiche descrittive



Fondazioni

Tipologia: Si presume fondazioni in c.a.

Strutture verticali

Tipologia: muratura in mattoni con isolamento in intercapedine

Solai

Condizioni: buone

Tipologia: laterocemento

Scala esterna e ballatoio

Condizioni: buone

Tipologia: cemento armato,

Copertura

Condizioni: sufficienti

Tipologia: lastrico solare con guaina catramata

Pavimentazione interna

Condizioni: sufficienti

Tipologia: piastrelle in ceramica,

Rivestimenti interni bagni

Condizioni: buone

Tipologia: Piastrelle in ceramica

Infissi esterni

Condizioni: buone

Tipologia: legno

Infissi interni

Condizioni: buone

Tipologia: legno

Impianto :

Condizioni: buone

Idrico

Tipologia: sottotraccia con alimentazione diretta da rete comunale

Elettrico

Condizione: buone

Dichiarazione di conformità: non rilevata

Termico

Tipologia: sottotraccia

Condizioni: buone

Dichiarazione di conformità: non rilevata

Fognario

Tipologia: radiatori con caldaia autonoma

Telefonico

Condizioni: buona

Dichiarazione di conformità: da casa produttrice

Antenna

Tipologia: non verificato

Cancello

Tipologia: presente linea telefonica

Certificazione energetica

Dichiarazione di conformità: non rilevata

Tipologia: Presente sulla copertura

Dichiarazione di conformità: non rilevata

Tipologia: Automatico

Dichiarazione di conformità: non rilevata

Non rinvenuta

(documentazione fotografica allegato "C2")



Giudice dr. Marco Valecchi

Perito [REDACTED]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento destinazione d'uso, ubicazione, accessibilità, esposizione, consistenza, manutenzione e stato di conservazione degli immobili.

E' stata effettuata inoltre una indagine conoscitiva presso i principali operatori immobiliari della zona per acquisire i prezzi medi di mercato di immobili simili che sono stati oggetto di recenti trattative di compravendita. Sono state considerate le quotazioni immobiliari della banca dati pubblicate dall'Agenzia del territorio relative al comune di Cureggio, ultima rilevazione disponibile alla data odierna, primo semestre 2015.

Per quanto riguarda i terreni agricoli sono stati considerati i valori agricoli medi della provincia di Novara inseriti nella banca dati pubblicata dall'Agenzia del territorio relativa al comune di Cureggio, ultima rilevazione disponibile alla data odierna, anno 2014

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cureggio, Agenzie immobiliari.

8.3. Valutazione compendio

- Unità immobiliare,lastrico solare e sottotetto

Valutazione con stima sintetica comparativa parametrica semplificata

- Valore di mercato abitazioni di tipo villino in condizioni normali zona periferica

Minimo 700,00 €/mq Massimo 1000,00 €/mq

Considerato lo stato di conservazione, si ritiene congruo attribuire all'immobile il valore di €/mq 900,00

- Valore di mercato autorimessa in condizioni normali zona periferica

Minimo 440,00 €/mq Massimo 490,00 €/mq

Considerato lo stato di conservazione, si ritiene congruo attribuire all'immobile il valore di €/mq 470,00

- Terreni edificabili zona periferica

Valore di mercato terreni edificabili morfologia pianeggiante in zona periferica

Minimo 60,00 €/mq Massimo 90,00 €/mq

Considerato posizione e morfologia si ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 75,00

- Terreni agricoli zona periferica

Valore di mercato terreni agricoli morfologia pianeggiante in zona periferica

Minimo 2,00 €/mq Massimo 12,00 €/mq

Considerato posizione e morfologia si ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 8,00

- Terreni agricoli zona extraurbana

Valore di mercato terreni agricoli in zona extraurbana

Minimo 0,80 €/mq Massimo 2,50 €/mq

Considerato posizione e morfologia si ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 1,50



Giudice dr. Marco Valecchi

Perito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Appartamento

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Quota di proprietà	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	Sup. lorda	mq. 227,00	1/1	1,00	mq. 227,00
Terrazzi e parti scoperte	Sup. lorda	mq. 239,18	1/1	0,30	mq. 71,75
Cantine locali di sgombero	Sup. lorda	mq. 373,29	1/1	0,30	mq. 111,99
Totale superficie equivalente					mq. 410,74

Autorimessa

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Quota di proprietà	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	Sup. lorda	mq. 77,00	1/1	1,00	mq. 77,00
Totale superficie equivalente					mq. 77,00

Sottotetto e lastrico solare

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Quota di proprietà	Coefficiente	Superficie equivalente
Sottotetto	Sup. lorda	mq. 185,00	1/1	0,30	mq. 55,50
Lastrico solare	Sup. lorda	mq. 135,10	1/1	0,10	mq. 13,51
Totale superficie equivalente					mq. 69,01

Terreni edificabili

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Quota di proprietà	Coefficiente	Superficie equivalente
Mappale 1146	Sup. nominale	mq. 1281,00	1/1	1,00	mq. 1281,00
Mappale 1147	Sup. nominale	mq. 468,00	2/4	0,70	mq. 163,80
Totale superficie equivalente					mq. 1444,80

Terreno agricolo zona periferica

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Quota di proprietà	Coefficiente	Superficie equivalente
Mappale 348	Sup. nominale	mq. 1610,00	1/1	1,00	mq. 1610,00
Totale superficie equivalente					mq. 1610,00

Terreni agricoli zona extraurbana

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Quota di proprietà	Coefficiente	Superficie equivalente
Mappale 418	Sup. nominale	mq. 690,00	2/4	0,80	mq. 276,00
Mappale 419	Sup. nominale	mq. 760,00	2/4	0,80	mq. 304,00
Mappale 456	Sup. nominale	mq. 73,00	1/1	1,00	mq. 73,00
Mappale 464	Sup. nominale	mq. 370,00	1/1	1,00	mq. 370,00
Mappale 478	Sup. nominale	mq. 510,00	1/1	1,00	mq. 510,00
Mappale 490	Sup. nominale	mq. 150,00	1/1	1,00	mq. 150,00
Totale superficie equivalente					mq. 1683,00

Calcolo valore totale del compendio

Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Appartamento	mq. 410,74	€/mq 900,00	€ 369.666,00
Autorimessa	mq. 77,00	€/mq 470,00	€ 36.190,00
Sottotetto e lastrico solare	mq. 69,01	€/mq 900,00	€ 62.109,00
Terreni edificabili in quota 1/1	mq. 1281,00	€/mq 75,00	€ 96.075,00
Terreni edificabili in quota 2/4	mq. 163,80	€/mq 75,00	€ 12.285,00
Terreno agricolo zona periferica	mq. 1610,00	€/mq 8,00	€ 12.880,00
Terreni agricoli zona extraurbana in quota 1/1	mq. 1103,00	€/mq 1,50	€ 1.654,50
Terreni agricoli zona extraurbana in quota 2/4	mq. 580,00	€/mq 1,50	€ 870,00
Totale			€ 591.729,50

Valore stimato totale € 591.729,50

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 35.820,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna
Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	€ 118.345,90

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva	€ 437.563,60
--	--------------

Riserve, osservazioni e precisazioni finaliLa presente perizia è redatta con riserva:

- su eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti, se non presenti i certificati allegati alla presente relazione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche edilizie comunali in assenza di progetto verificato;
- i valori finali indicati in perizia si devono intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati.

Il 19/11/2015

Il perito

Allegati:

- A2) documentazione catastale
- B) documentazione ipotecaria (elenco sintetico e stampa delle formalità, aggiornamento ipotecario)
- C2) documentazione fotografica
- D) documentazione urbanistica



Giudice dr. Marco Valecchi

Perito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



2

TRIBUNALE DI NOVARA
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
All'Ill.mo Sig. Giudice Dott. Marco VALECCHI

(Procedimento Esecutivo immobiliare n. 181/2013)



Promosso da

Contro



OGGETTO: Relazione Integrativa

Il sottoscritto Geom. Alessandro Ruga in qualità di CTU nella Procedura Esecutiva sopra descritta, a seguito:

- della richiesta di integrazione da parte dello Spett.le G.E. dott. Marco Valecchi del 09/12/2016 riferita al rapporto in data 03/12/2016 del professionista delegato Notaio Emanuele Caroselli;
- alle osservazioni in data 15/12/2016 degli avvocati

redige la seguente

Relazione Tecnica

Alla data odierna l'accesso carraio e pedonale al mappale 1234, oggettivamente avviene da via De Amicis mediante attraversamento del mappale 1147 e porzione del mappale 1146 (quest'ultimo per la parte prospiciente la recinzione arretrata rispetto al confine); su detti mappali, risultano inoltre presenti le urbanizzazioni dell'intero fabbricato.

Si tiene ad evidenziare da uno studio più approfondito e in rettifica a quando precedentemente da me comunicato in via informale al Dott. Caroselli, che l'accesso ai fabbricati, in effetti, può avvenire anche attraverso un ingresso carraio secondario esistente (attualmente in disuso) posto sul lato est, prospiciente su via Prosmi.

Via Prosmi è ad oggi catastalmente individuata come strada interpoderale, nella realtà è una stradina carribile sterrata e priva di ogni urbanizzazione; mentre da Piano Regolatore è prevista una futura strada comunale.

In conclusione il fabbricato al mappale 1234 anche senza i terreni limitrofi, mappali 348, 1147 e 1146 non risulterebbe in ogni caso intercluso.

Tutto ciò ad espletamento dell'incarico assegnatomi, colgo l'occasione per porgere distinti saluti



Gargallo, 05/01/2017

Il C.T.U.
ASTE
GIUDIZIARIE.it
Geom. Ruga Alessandro

Allegati:

- Planimetria
- Estratto di mappa catastale
- Estratto Prgc
- Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI NOVARA
 Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
 All'III.mo Sig. Giudice Dott.ssa Francesca IAQUINTA



(Procedimento Esecutivo immobiliare n. 181/2013)

Promosso da

Contro



OGGETTO: Relazione Integrativa, aggiornamento di perizia

Il sottoscritto Geom. Alessandro Ruga in qualità di CTU nella Procedura Esecutiva sopra descritta, a seguito della richiesta di integrazione da parte della Spett.le G.E. dott.ssa Francesca Iaquinta del 20/09/2018; redige la seguente

Relazione Técnica

Con la presente il sottoscritto conferma che l'accesso diretto ai fabbricati insistenti sul mappale 1234, dalla via pubblica, avviene mediante cancello carraio posto sul lato est della particella, prospiciente su via Prosmi al civico 31.

Tutto ciò ad espletamento dell'incarico assegnatomi, colgo l'occasione per porgere distinti saluti

Gargallo, 14/11/2018

Il C.T.U.

Geom. Ruga Alessandro



Allegati:

- Documentazione fotografica dell'accesso

