

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIALE
RATO PERITALE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Giudice Dr.ssa V.E.

ASTE GIUDIZIARIE

1. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.

Visto che i fascicoli riguardanti le Procedure Esecutive Immobiliari n. 168/19 e 92/23 sono telematici e vista l'impossibilità di visionare gli stessi, non è stato possibile verificarne la completezza.

2. VERIFICA DEGLI AVVISI NOTIFICATI DAL CREDITORE – EX ART. 498, COMMA 2, E 600 C.P.C.

Risultano notificati gli avvisi agli eventuali creditori iscritti.

3. ELENCO DELLE ISCRIZIONI E DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

Iscrizioni:

Iscrizione di ipoteca volontaria e derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

[REDACTED]

Iscrizione di ipoteca volontaria e derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

[REDACTED]

Iscrizione di ipoteca giudiziale e derivante da sentenza di condanna

[REDACTED]

Iscrizione di ipoteca giudiziale e derivante da sentenza di condanna

[REDACTED]

Iscrizione di ipoteca giudiziale e derivante da decreto ingiuntivo

[REDACTED]

Pignoramenti:

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data

[REDACTED]

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data

[REDACTED]

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data

[REDACTED]

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data

[REDACTED]

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

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

data [REDACTED]

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data [REDACTED]

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara in data [REDACTED]

Nota di Trascrizione di verbale di pignoramento immobili – per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Novara di Bellinzago Novarese (NO) in data [REDACTED]

Altre trascrizioni: *Nessuna*
Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4. ACQUISIZIONE DELLE MAPPE CENSUARIE INDISPENSABILI PER LA CORRETTA IDENTIFICAZIONE DEI BENI E I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI DI CUI ALL'ART. 30 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380.

Si allega estratto di mappa NCT.

5. VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono pignorati come segue.

LOTTO 1

Diritto e quota di 5/6

LOTTO 2

Diritto e quota di 5/6

LOTTO 2

Diritto e quota di 5/6

LOTTO 4

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

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

Diritto e quota di 5/6

LOTTO 5

Diritto e quota di 1/1

LOTTO 6

Diritto e quota di 6/6

LOTTO 7

Diritto e quota di 6/6

LOTTO 8

Diritto e quota di 5/6

LOTTO 9

Diritto e quota di 5/6

LOTTO 10

Diritto e quota di 5/6

LOTTO 11

Diritto e quota di 5/6

LOTTO 12

Diritto e quota di 5/6

ASTE

ASTE 
in dodici lotti

ASTE variazione ca
l'onorario del
GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE

LOTTO 1
L'immobile di cui

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pubblica su indicazioni della

componenti edilizie e costruzioni

ASTE GIUDIZIARIE®

cestruzzo.
ravi e pilastri.
ra in lastre di cemento-an

civile tinte

idrica e fognaria comunale

ggetto della procedura s
e e possiede una superfi

L'edificio di cui a
corrispondente al

ASTE 
a su una superficie comm
stabile di 200 metri

ASTE GIUDIZIARIE®

Disponibilità servizi della zona: negozio al dettaglio (ottimo), asilo (buono), farmacia (sufficiente), scuola secondaria (scarso), spazi verdi e parco giochi (ottimo), supermercato (scarso).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: città più vicine: Verona (a 62 km), Milano (a 150 km), Torino (a 197 km);

Collegamenti pubblici (distanze in Km): aeroporto Malpensa (111), Strada Statale 33 (32).

LOTTO 6

L'immobile di cui al lotto 6 è un negozio sito al piano terra di un edificio multipiano. L'accesso all'immobile avviene attraverso la via Cascinetta e successivamente attraverso il cortile si raggiunge l'ingresso all'unità immobiliare ad uso commerciale oggetto del presente procedimento.

L'edificio di non recente realizzazione, si presenta in *cattivo stato di conservazione*.

Caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive generali dell'edificio.

Fondazioni: tradizionali per l'epoca di costruzione.

Strutture verticali: reticolo di travi e pilastri e muratura di tamponamento.

Copertura: manto di copertura in tegole di laterizio.

Finitura esterna: intonaco e tinteggiatura.

L'edificio, allacciato alla rete idrica e fognaria comunale, è dotato dei seguenti impianti: riscaldamento centralizzato, idrico-sanitario, elettrico.

L'unità immobiliare oggetto della procedura si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 232,00 corrispondente al negozio e possiede una superficie calpestabile di mq. 213,00, il tutto come meglio risulta evidenziato nei conteggi sotto esposti.

L'unità immobiliare è suddivisa in ampio locale destinato alla vendita.

L'altezza interna è di m. 3,30.

La pavimentazione risulta essere: ceramica di colore beige.

Serramenti: le vetrine ed i serramenti sono in metallo di colore bronzo con vetrocamera per le sole vetrine lungo il prospetto principale.

La porta d'ingresso è una classica vetrina con porta vetrata utilizzata nel campo commerciale in metallo.

Le porte interne sono in legno.

Impianto idrico-sanitario: è funzionante ma non sono disponibili dichiarazioni di conformità. La fornitura idrica è garantita dalla rete comunale.

Impianto elettrico è funzionante ma non sono disponibili dichiarazioni di conformità.

Impianto di riscaldamento è autonomo e non sono disponibili dichiarazioni di conformità.

DATI CATASTALI

L'appartamento è identificato al N.C.E.U. del Comune di Gattico, come segue:

[REDACTED]

Coerenze in contorno con riferimento al N.C.T del Comune di Gattico:

[REDACTED]

Gli immobili sono censiti per duplicazione al N.C.T. del Comune di Gattico, come segue:

[REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: Le unità immobiliari sono situate nel Comune di Gattico, in una zona a carattere residenziale/industriale. La via Cascinetta è una strada di scorrimento. La disponibilità di parcheggi è sufficiente. Disponibilità servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), asilo (sufficiente), farmacia (sufficiente), scuola secondaria (sufficiente), spazi verdi e parco giochi (sufficiente), supermercato (sufficiente). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: città più vicine: Novara (a 40 km), Milano (a 70 km), Torino (a 115 km);

Collegamenti pubblici (distanze in Km): aeroporto Malpensa (30), autostrada A26 (5), stazione ferroviaria (6).

LOTTO 7

L'immobile di cui al lotto 7 è un appartamento sito al primo ed ultimo piano di un edificio multipiano, lo stesso è corredato da una cantina ubicata al piano interrato. L'accesso all'immobile avviene attraverso la via Cascinetta e successivamente attraverso il cortile si raggiunge l'ingresso dell'immobile e tramite la scala è possibile raggiungere l'appartamento e la cantina oggetto del presente procedimento.

L'edificio di non recente realizzazione, si presenta in *cattivo stato di conservazione*.

Caratteristiche strutturali e componenti edilizie e costruttive generali dell'edificio.

Fondazioni: tradizionali per l'epoca di costruzione.

Strutture verticali: reticolo di travi e pilastri e muratura di tamponamento.

Copertura: manto di copertura in tegole di laterizio.

Finitura esterna: intonaco e tinteggiatura.

L'edificio, allacciato alla rete idrica e fognaria comunale, è dotato dei seguenti impianti: riscaldamento centralizzato, idrico-sanitario, elettrico, televisivo e citofonico.

L'unità immobiliare oggetto della procedura si sviluppa su una superficie commerciale di mq. 195,50 corrispondente all'appartamento con due balconi e alla cantina al piano seminterrato (quest'ultima non computata ai fini della valutazione) e possiede una superficie calpestabile di mq. 116,00 (appartamento), di mq. 61,00 (balconi), di mq. 49,00 (cantina) e di mq. 91,00 (ex ripostiglio al piano primo), il tutto come meglio risulta evidenziato nei conteggi sotto esposti. Si evidenzia che non è stato possibile accedere al locale ripostiglio

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

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

L'unità immobiliare è suddivisa in 3 vani più servizi. L'unità immobiliare possiede un soggiorno, una cucina, due camere, un servizio igienico, due balconi, un grande locale (ex ripostiglio al piano primo) e una cantina al piano interrato.

na cucina, due
antina al piano

GIUDIZIARIE®

Rivestimenti: piastre
non rivestite sono

di della cucina e del servizio
e tinteggiate.

ASTE
zione per la
GIUDIZIARIE®

Nel servizio igiene e gestione dell'acqua

presenti tazza, bidet, lavabo
redda. Si evidenzia una

ASTE
zione per la
GIUDIZIARIE®

Impianto elettrico
Impianto di riscaldamento

ASTE GIUDIZIARIE

autonomo e non sono dis



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUGNO Gli immobili sono c

di Gattico, come segue:

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Caratteristiche zona: Le unità immobiliari sono situate nel Comune di Gattico, in una zona a carattere residenziale/industriale. La via Cascinetta è una strada di scorrimento. La disponibilità di parcheggi è sufficiente. Disponibilità servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), asilo (sufficiente), farmacia (sufficiente), scuola secondaria (sufficiente), spazi verdi e parco giochi (sufficiente), supermercato (sufficiente). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: città più vicine: Novara (a 40 km), Milano (a 70 km), Torino (a 115 km);

Collegamenti pubblici (distanze in Km): aeroporto Malpensa (30), autostrada A26 (5), stazione ferroviaria (6).

LOTTO 8

L'immobile di cui al lotto 8 è un terreno avete una qualità catastale di bosco misto, quest'ultimo possiede una superficie catastale di 1 are 10 ca, corrispondente a mq 110.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica fornito dal Comune di Gattico, il terreno oggetto della procedura risulta essere inserito negli *"aree e manufatti per servizi e impianti tecnologici esistenti (art. 5 NTA) in fascia di rispetto degli impianti tecnologici (pozzo) (art. 28 NTA), classe geomorfologica I"*.

Il terreno è raggiungibile attraverso la via Cascinetta ed è adiacente all'immobile già periziato di cui al lotto 4.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al N.C.T. del Comune di Gattico, come segue:

[REDACTED]

Coerenze in contorno con riferimento al N.C.T. del Comune di Gattico:

[REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 9

L'immobile di cui al lotto 9 è un terreno avete una qualità catastale di Bosco misto, quest'ultimo possiede una superficie catastale di 1 are 30 ca, corrispondente a mq 130.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica fornito dal Comune di Gattico, il terreno oggetto della procedura risulta essere inserito negli *"aree e manufatti per servizi e impianti tecnologici esistenti (art. 5 NTA) in fascia di rispetto degli impianti tecnologici (pozzo) (art. 28 NTA), classe geomorfologica I"*.

Il terreno è raggiungibile attraverso la via Cascinetta ed è adiacente all'immobile già periziato di cui al lotto 4.

LOTTO 6

Alla data del sopralluogo (03/08/2021), esisteva solo una corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizi Catastali. La difformità riguarda la dimensione della vetrina di ingresso che risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a come è rappresentata graficamente. Tale difformità comunque non incide sulla rendita catastale; si evidenzia che in visura catastale non è presente la numerazione civica riferita all'immobile oggetto della procedura. Tale difformità potrà essere regolarizzata attraverso la presentazione di idonea pratica catastale, il cui costo comprensivo di onorari del tecnico è di circa Euro 600,00, tale costo verrà decurtato dal valore di stima. I dati catastali comunque consentono l'identificazione univoca degli immobili.

LOTTO 7

Alla data del sopralluogo (03/08/2021), esisteva solo una corrispondenza parziale tra lo stato dei luoghi e le planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Novara - Territorio - Servizi Catastali. Le difformità riguardano l'errata rappresentazione di alcuni serramenti esterni, che vengono indicati come finestre ma in realtà sono portefinestre; la dimensione di alcune aperture esterne non è corretta; il layout interno risulta essere differente rispetto alla scheda catastale per via della realizzazione di divisori interni nel grande ripostiglio al piano primo e la creazione/spostamento di porte interne; si evidenzia che in visura catastale non è presente la numerazione civica riferita all'immobile oggetto della procedura. Tale difformità potrà essere regolarizzata attraverso la presentazione di idonea pratica catastale, il cui costo comprensivo di onorari del tecnico è di circa Euro 600,00, tale costo verrà decurtato dal valore di stima. I dati catastali comunque consentono l'identificazione univoca degli immobili.

9. DESTINAZIONE URBANISTICA.

Nel piano regolatore vigente del Comune di Gattico, gli immobili sono indicati come facenti parte delle "Aree per destinazioni commerciali e terziarie", di cui all'art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nel piano regolatore vigente del Comune di Macugnaga, l'immobile è indicato come facente parte delle Aree Normative "RS/S2 Aree residenziali sature a carattere plurifamigliare", di cui all'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione.

10. CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVANO I BENI E QUELLO CONTENUTO NELLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE.

Presso gli archivi Comunali di Gattico sono emerse le seguenti pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della procedura:

- Nulla osta per opere edili n. 23 del 12 agosto 1966;
- Licenza di costruzione n. 4 del 22 marzo 1968;
- Certificato di agibilità del 28 maggio 1971;
- Nulla osta per opere edili n. 82 del 20 agosto 1974;
- Denuncia opere edili n. 1769 del 15 maggio 1978;
- Concessione di costruzione n. 36 del 2 agosto 1978;
- Concessione edilizia n. 53 del 22 aprile 1982;
- S.C.I.A. prot. N. 6193 del 20 luglio 2011 e successive variante prot. n. 2102 del 15 marzo 2012.

Presso gli archivi Comunali di Macugnaga non sono emerse pratiche edilizie relative agli immobili oggetto della procedura.

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

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

LOTTO 1

Lo stato dell'immobile, **alla data del sopralluogo (23/10/2018)**, differiva rispetto alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali, tale difformità riguarda la posizione del locale deposito.

Pertanto, si dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, presentando una specifica pratica edilizia in sanatoria il cui costo, comprensivo di onorari e sanzione è di circa Euro 1.500,00, tale costo verrà decurtato dalla stima dell'immobile.

LOTTO 2

Lo stato dell'immobile, **alla data del sopralluogo (23/10/2018)**, differiva rispetto alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali, tali difformità riguardano la posizione dei serramenti esterni e la realizzazione di un soppalco senza titolo abilitativo.

Pertanto, si dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, presentando una specifica pratica edilizia in sanatoria il cui costo, comprensivo di onorari e sanzione è di circa Euro 1.500,00, tale costo verrà decurtato dalla stima dell'immobile.

LOTTO 3

Lo stato dell'immobile, **alla data del sopralluogo (23/10/2018)**, era conforme alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali.

LOTTO 4

Lo stato dell'immobile, **alla data del sopralluogo (23/10/2018)**, era conforme alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali.

LOTTO 5

Lo stato dell'immobile, a fronte di quanto sopra riportato è conforme sul piano urbanistico/edilizio.

LOTTO 6

Lo stato dell'immobile, **alla data del sopralluogo (03/08/2021)**, differiva rispetto alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali, tali difformità riguardano la dimensione della vetrina di ingresso che risulta essere di dimensioni maggiori rispetto a come è rappresentata graficamente; la creazione di un'apertura sulla muratura della scala a destra (apertura non rappresentata graficamente) per il collegamento diretto del negozio del piano terra con il piano primo.

Pertanto, si dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, presentando una specifica pratica edilizia in sanatoria il cui costo, comprensivo di onorari e sanzione è di circa Euro 1.500,00, tale costo verrà decurtato dalla stima dell'immobile.

LOTTO 7

Lo stato dell'immobile, **alla data del sopralluogo (03/08/2021)**, differiva rispetto alla pratica edilizia reperita presso gli archivi Comunali, tali difformità riguardano l'errata rappresentazione di alcuni serramenti esterni; il layout interno risulta essere differente rispetto alla pratica edilizia con la realizzazione di divisori interni nel grande ripostiglio al piano primo e la creazione di una porta per l'accesso al soggiorno.

Pertanto, si dovrà provvedere alla regolarizzazione di tale difformità, presentando una specifica pratica edilizia in sanatoria il cui costo, comprensivo di onorari e sanzione è di circa Euro 1.500,00, tale costo verrà decurtato dalla stima dell'immobile.

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

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

ASTE 
 nte gli obblighi previsti dalla legge n. 120 del 28/2/2017

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
della procedura esecutiva

STATO DI PO
LOTTO 1
Alla data di tra

ASTE ASTE

ASTE GIUDIZIARIE®

1001 NW 17th Ave

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
ato dichiarava che l'immo-

LOTTO 4

Alla data di trascrizione dei pignoramenti, gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultavano di proprietà dei sig.ri:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 23 ottobre 2018, l'immobile risultava occupato dal Comune di GATTICO in forza di contratto di affitto registrato in data 27 marzo 2018. (Allegato D) Si evidenzia che, il canone di locazione viene versato direttamente all'Agenzia delle Entrate.

LOTTO 5

Alla data di trascrizione del pignoramento (02/09/2019), l'immobile oggetto della procedura esecutiva risultava di proprietà dei sig.:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 26 agosto 2020, gli immobili erano utilizzati del sig. (proprietario esecutato).

LOTTI 6 e 7

Alla data di trascrizione del pignoramento (04/09/2019), gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultavano di proprietà dei sig.ri:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 3 agosto 2021, gli immobili erano utilizzati del sig. (proprietari esecutati). Si evidenzia che il negozio al piano terreno è utilizzato da un terzo soggetto senza contratto di affitto registrato.

LOTTI 8, 11 e 12

Alla data di trascrizione del pignoramento (04/09/2019), gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultavano di proprietà dei sig.ri:

Alla data del sopralluogo, effettuato il 3 agosto 2021, il terreno di cui al lotto 8, si evidenzia che è utilizzato dal conduttore del capannone di cui al lotto 4; per i terreni di cui ai lotti 11-12, si evidenzia che sono utilizzati da un

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito Arch. Matteo Pippi

soggetto terzo senza autorizzazione.

LOTTE 9 e 10

Alla data di trascrizione del pignoramento (04/09/2019), gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultavano di proprietà dei sig.ri:

[REDACTED]

Alla data del sopralluogo, effettuato il 3 agosto 2021, il terreno di cui al lotto 9, si evidenzia che è utilizzato dal conduttore del capannone di cui al lotto 4; per il terreno di cui al lotto 10, si evidenzia che è utilizzato dall'esecutato.

13. VERIFICA EVENTUALE OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI DA PARTE DI UN CONIUGE SEPARATO O DALL'EX CONIUGE DELLA PARTE ESECUTATA.

Alla data del sopralluogo, effettuato il 23 ottobre 2018, gli immobili di cui ai lotti 1-2-3-4 non erano occupati dal coniuge separato.

Alla data del sopralluogo, effettuato il 26 agosto 2020, gli immobili di cui al lotto 5 erano utilizzati del sig. [REDACTED] (proprietario esecutato).

Alla data del sopralluogo, effettuato il 3 agosto 2021, gli immobili di cui ai lotti 6-7-8-9-10-11-12 erano utilizzati del sig. [REDACTED] (proprietari esecutati). Si evidenzia che il negozio al piano terreno era utilizzato da un terzo soggetto senza contratto di affitto registrato. Per quanto riguarda i terreni di cui ai lotti 8-9, si evidenzia che erano utilizzati dal conduttore del capannone di cui al lotto 4; per il terreno di cui al lotto 10, si evidenzia che è utilizzato dall'esecutato; per i terreni di cui ai lotti 11-12, si evidenzia che erano utilizzati da un soggetto terzo senza autorizzazione.

14. ELENCO DI EVENTUALI VINCOLI SUI BENI OGGETTO DELLE PROCEDURE.

VINCOLI SUL BENE PIGNORATO

<u>Vincoli artistici-storici-alberghieri:</u>	Nessuno
<u>Vincoli di inalienabilità:</u>	Nessuno
<u>Vincoli di indivisibilità:</u>	Nessuno
<u>Vincoli di natura condominiale:</u>	Nessuno
<u>Oneri di natura condominiale:</u>	Nessuno

15. ELENCO DI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI OGGETTO DELLE PROCEDURE.

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

<u>Domande giudiziali:</u>	Nessuna
<u>Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:</u>	Nessuna
<u>Atti di asservimento urbanistico:</u>	Nessuno

Altri vincoli:

Nessuno

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA
A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Iscrizioni ipotecarie:

Vedere punto 3

Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

Vedere punto 3

Difficoltà urbanistico-edilizie:

Vedere punto 10

Difficoltà catastali:

Vedere punto 8

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese condominiali ordinarie (preventivo gestione 2020/2021 Lotto 5): € 1.000,00

Spese condominiali straordinarie deliberate Lotto 5: Quota per sostituzione caldaia € 1.875,00

Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni Lotto 5 (periodo 2020): Nessuna

Cause in corso: Procedure ES. n. 168/2019 - n. 408/2017 - n. 92/2023

Trascrizioni nel ventennio precedente:

Denuncia di successione

16. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 1

Determinazione superficie commerciale.

Piano terra

Laboratorio:

superficie reale lorda: mq. 279,00;

superficie commerciale: mq. 279,00 x 1,00 = mq. 279,00

Superficie totale reale lorda: mq. 279,00

Superficie totale commerciale: mq. 279,00

- Visto lo stato attuale del bene pignorato, in stato di conservazione insufficiente,
- vista la zona in cui ricade, periferica a carattere residenziale/industriale,

Nel bollettino "Agenzia del Territorio - OMI", semestre 1° - 2018, per il comune di Gattico, risulta che:

- ai laboratori, viene assegnato un valore compreso tra Euro 355,00/mq e Euro 450,00/mq e definito in Euro 378,75/mq, calcolato secondo disposizioni OMI come segue:

$$\text{Val OMI min} + (\text{Val OMI max} - \text{Val OMI min}) \times K;$$
$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4; K = (0,4 + 3 \times 0,2) / 4; K = 1/4; K = 0,25;$$

dove

K1 = 0,4 (superficie oltre i 150 mq);

K2 = 0,2 (piano terra)

per cui: $355 + (450 - 355) \times 0,25 = 355 + 95 \times 0,25 = 355 + 23,75 = \text{Euro } 378,75/\text{mq}$

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

82021A

21

NON

2

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

...nomicomprensivo del valo
...muni):

A

ASTE
GILIDIZIARIE®

VALUT

ASTE
GILIDIZIARIE®

Determina
Piano
Negoz

GIUDIZIARIE

superfi
superfi

ASTE
e:
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Superf

ervazione discreto:

- risulta che:
- 
- ai negozi, viene a

ASTE GIUDIZIARIE®

- ai negozi, via

0/mq e Euro 1.050,00/mq

adeguata l'applicazione di una decurtazione del 20 %, ottenendo una valutazione pari ad Euro 720,00/mq.

Valutazione immobile.

Negozio.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale poc'anzi determinata:

Superficie totale commerciale: mq. 232,00 x Euro 720,00/mq= Euro 167.040,00

Adegamenti e correzioni della stima

- Spese per la presentazione della pratica edilizia per regolarizzare le difformità onorari professionali e spese Euro 1.500,00
- Spese per la presentazione della pratica catastale per regolarizzare le difformità onorari professionali e spese Euro 1.000,00

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

Euro 164.540,00

Valore arrotondato Euro 165.000,00

Valore totale a corpo:

Euro 165.000,00

Valore complessivo intero (omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compendio immobiliare, nonché degli enti e spazi comuni):

Euro 165.000,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 27.500,00

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): Euro. 110.000,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): Euro 27.500,00

Valore complessivo diritto e quota di 6/6: Euro 165.000,00

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO 7

Determinazione superficie commerciale.

Piano interrato

Cantina:

superficie reale lorda: mq. 56,00;

superficie commerciale: mq. 56,00 x 0 = mq. 0,00

Piano primo

Appartamento:

superficie reale lorda: mq. 132,00;

superficie commerciale: mq. 132,00 x 1,00 = mq. 132,00

Ripostiglio:

superficie reale lorda: mq. 100,00;

superficie commerciale: mq. 100,00 x 0,33 = mq. 33,00

Balconi:

superficie reale lorda: mq. 61,00;

superficie commerciale: mq. 61,00 x 0,50 = mq. 30,50

Superficie totale reale lorda: mq. 349,00

Superficie totale commerciale: mq. 195,50

- Visto lo stato attuale del bene pignorato, in *stato di conservazione insufficiente*,

- vista la *zona* in cui ricade, periferica a *carattere residenziale/industriale*;

Nel bollettino "Agenzia del Territorio - OMI", semestre 2° - 2020 e sulla base del Borsino immobiliare, per il comune di Gattico, risulta che:

- *alle abitazioni di tipo economico*, viene assegnato un valore compreso tra Euro 800,00/mq e Euro 1.200,00/mq e definito in **Euro 1040,00/mq**, calcolato secondo disposizioni OMI come segue:

Val OMI min + (Val OMI max - Val OMI min) x K;

$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$; $K = (0 + 3 \times 0,8) / 4$; $K = 2,4 / 4$; $K = 0,6$;

dove

K1=0 (superficie oltre i 150 mq);

K2=0,8 (piano ultimo);

per cui: $800 + (1.200 - 800) \times 0,6 = 800 + 400 \times 0,6 = 800 + 240 = \text{Euro } 1040,00/\text{mq}$

Per quanto riguarda l'appartamento, vista l'attuale situazione del mercato immobiliare e considerando l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, il sottoscritto ritiene congrua una decurtazione del 30 %, ottenendo una valutazione pari ad **Euro 728,00/mq**.

Valutazione immobile.

Appartamento.

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale poc'anzi determinata:

Superficie totale commerciale: mq: 195,50 x Euro 728,00/mq = **Euro 142.324,00**

Adeguamenti e correzioni della stima

• Spese per la presentazione della pratica edilizia per regolarizzare le difformità onorari professionali e spese	Euro	1.500,00
• Spese per la presentazione della pratica catastale per regolarizzare le difformità onorari professionali e spese	Euro	600,00

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

Valore arrotondato Euro 140.300,00

Valore totale a corpo: **Euro 140.300,00**

Valore complessivo intero (omnicomprensivo del valore del sedime occupato dal compendio immobiliare, nonché degli enti e spazi comuni): **Euro 140.300,00**

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): **Euro 23.383,33**

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 (): **Euro 93.533,33**

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 (): **Euro 23.383,33**

Valore complessivo diritto e quota di 6/6: **Euro 140.300,00**

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

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

LOTTO 12

Valore totale a corpo:

Euro 1.989,00

Valore complessivo diritto e quota di 1/6 ():

Euro 331,50

Valore complessivo diritto e quota di 4/6 ():

Euro 1.326,00

Valore complessivo diritto e quota di 5/6:

Euro 1.657,50

Si evidenzia che, per i seguenti terreni non è possibile effettuare una valutazione in quanto sono censiti con la Qualità/Classe "FU D ACCERT", tali terreni sono in realtà i mappali su cui insistono i fabbricati già valutati e pertanto il loro valore è già compreso alla valutazione dei Lotti 1 e 6. Per correttezza dovrebbero essere oggetto di una variazione catastale ed essere censiti come Enti Urbani. Il costo per regolarizzare tale situazione, compreso l'onorario del tecnico è pari a Euro 1.000,00 a pratica, tale costo verrà decurtato dal valore dei lotti 1 e 6.

I terreni di cui sopra sono identificati al N.C.T. del Comune di Gattico, come segue:

[REDACTED]

Quanto sopra esposto il sottoscritto riferisce in evasione all'incarico affidatogli.

Novara, 27 febbraio 2025

Arch. Matteo Pippi

Allegati:

Non essendo variati gli allegati rispetto alla perizia originaria e alle successive integrazioni non vengono più depositati.

Giudice Dr.ssa VERONICA ZANIN

Perito: Arch. Matteo Pippi

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