



TRIBUNALE DI NOVARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare

Proc. Es. n. 49/2024



contro



Giudice: **Dott.ssa VERONICA ZANIN**



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Geom. Carlo A. Monferrini

Iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Novara al n. 2400

Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Novara al n. 291/2015

C.F. MNF CRL 70A31 F952S – P.IVA 01721010039



con studio professionale in:

Via Papa Giovanni XXIII n. 3/C a Casaleggio Novara (NO)

Tel. / Cell. 347 58 95 484

E-mail : studiomonferrini@libero.it – PEC : carlo.attilio.monferrini@geopec.it



ASTE
GIUDIZIARIE

Beni in Pombia (NO) – Strada Statale 32, C.na Fabbrica n. 14
Lotto 1
Abitazione con Cantina e Garage

ASTE
GIUDIZIARIE**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Vista da satellite

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Fgl. 1, Part. 265, Sub. 2 e Sub. 3.
Fgl. 1, Part. 289, terreno retrostante pertinenziale.

Piena Proprietà di un'abitazione al 1°P. con garage e cantina a P.T.
 Agli immobili si accede, dalla pubblica via, dall'ingresso carraio.

L'abitazione è composta da:

- Un appartamento al piano primo, composto da 4 locali e servizi, con annessi ripostigli al piano terra.

Le unità immobiliari hanno le seguenti superfici catastali:

Locale	Superficie lorda
Abitazione	Mq. 129,00
Si precisa che nella superficie lorda sono compresi balconi e cantina in quota percentuale	
Garage	mq. 46,00

Gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati:

COMUNE DI POMBIA (Cod. G809)

-) Foglio 1, particella 265, subalterno 3, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 7,0, Superficie catastale mq. 132, escluso aree scoperte mq. 129, rendita Euro 245,83;

-) Foglio 1, particella 265, subalterno 2, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 38, Superficie catastale mq. 46, rendita Euro 72,61;

Gli immobili sono così censiti al Catasto Terreni:

COMUNE DI POMBIA (Cod. G809)

-) Foglio 1, particella 289, seminativo arborato di classe 2 con superficie di mq. 280;

-) Foglio 1, particella 291, fabbricato rurale con una superficie di mq. 180;

Gli immobili risultano attualmente intestati

-) [REDACTED]
per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Coerenze in contorno con riferimento alla mappa wegis da Nord in senso orario:
 Part. 360, 452, 292, 290 e 113.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Giudice : Dott.ssa VERONICA ZANIN
 Perito : Geom. Carlo A. Monferrini

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**1.1 Verifica documentazione presente nel fascicolo:**

Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo a me affidatomi era presente tutta la documentazione ipo-catastale (certificato notarile ventennale) necessaria per la redazione dell'elaborato peritale. Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa, è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti.

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

Si è accertata la conformità.

1.3 Pignoramento per intero o pro-quota:

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono pignorati per la quota di piena proprietà in capo all'esecutato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE:

Caratteristiche zona:

zona SEMIPERIFERICA di POMBIA: SUFFICIENTE vicinanza con i servizi pubblici: commercio (negozi), sociali (scuole, circoli, poste, uffici comunali), sportivi (campi sportivi).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**3. STATO DI POSSESSO:**

Gli immobili oggetto della presente perizia risultano, all'atto dell'accesso, essere occupati dalla moglie dell'esecutato.

L'accesso è avvenuto a seguito di fissazione della data di sopralluogo tramite IVG con la moglie dell'esecutato.

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

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

4.2.1./2. Iscrizioni e Trascrizioni, Pignoramento :

ISCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] Notaio [REDACTED] Sede [REDACTED]

A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Domicilio ipotecario eletto [REDACTED]

contro [REDACTED]

debitore non datore di ipoteca

capitale € 155.000,00 Totale € 232.500,00 Durata 30 anni

Grava su Pombia Foglio 1 Particella 265 Sub. 3 Particella 265 Sub. 2

TRASCRIZIONE NN. [REDACTED] del [REDACTED] nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOVARA Sede NOVARA

A favore di [REDACTED]

[REDACTED] Sede [REDACTED] (Richiedente: [REDACTED])

contro [REDACTED]

Grava su Pombia Foglio 1 Particella 265 Sub. 3 Particella 265 Sub. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2.3. Altri interventi giudiziali:

-) Nessuno.

Giudice : Dott.ssa VERONICA ZANIN
Perito : Geom. Carlo A. Monferrini

ASTE
GIUDIZIARIE®



4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dai controlli effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di POMBIA risulta che gli immobili sono stati edificati con Nulla Osta Esecuzione Opere Edilizie n. [REDACTED] del [REDACTED] con abitabilità rilasciata in data 24 novembre 1964. Successivamente è stata rilasciata Concessione di Costruzione con Pratica n. [REDACTED] Concessione n. [REDACTED] del [REDACTED] avente ad oggetto la variazione di destinazione d'uso di parte del piano terreno ed in specifico la richiesta riguardava la trasformazione del Garage e parte dei locali a piano terra in laboratorio.

4.3.2. Conformità catastale ed edilizia:

- Le planimetrie catastali non rispecchiano lo stato dei luoghi.

4.3.3. Regolarizzazione edilizia e catastale

In primis bisogna tenere presente che non sono state presentate le planimetrie catastali aggiornate a seguito della sopraccitata Concessione per la trasformazione del piano terra.

Secondariamente, durante il sopralluogo, si sono riscontrate delle difformità che riguardano sia il primo nulla osta che la successiva concessione.

Inoltre nell'area pertinenziale retrostante l'abitazione, sul terreno censito a Catasto Terreni alla Particella 289 vi è un fabbricato ad uso pollaio/cassero che non è rappresentato da nessuna parte.

Bisognerà presentare pratica in sanatoria e procedere alla presentazione di nuovo accatastamento per il pollaio/cassero retrostante; ed a presentare denuncia di variazione catastale per il fabbricato già censito.

Tra le difformità riscontrate vi è la creazione di una scala a chiocciola interna che collega i 2 piani trasformando i locali a piano terra da pertinenziali ad abitativi.

Si precisa inoltre che data la posizione del pollaio/cassero esterno potrebbe non essere possibile ottenere la sanatoria e quindi si dovrebbe dover procedere alla demolizione del fabbricato. I costi per sanarlo o per demolirlo si equivalgono.

Si possono quantificare i costi delle pratiche necessarie regolarizzazione dei fabbricati si possono quantificare in € 12.000,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione e di manutenzione dell'immobile (circa) :	0,00
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia :	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia totali :	0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia ultimo biennio :	0,00
Altre spese: (spese straordinarie pratica di media conciliazione) :	n.d.
Millesimi di proprietà: ////	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI :

6.1 Attuali proprietari e Precedenti proprietari (storia ipotecaria ventennale):

* [REDACTED] la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili Pombia Foglio 1 Particella 265 Sub. 3 Particella 265 Sub. 2, Pombia Foglio 1 Particella 289 Particella 291 è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] trascritto in [REDACTED] da potere di [REDACTED]

* [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile oggetto di procedura, in separazione dei beni, è pervenuta per atto di compravendita del [REDACTED] Numero di repertorio [REDACTED] trascritto in [REDACTED] da potere di [REDACTED]

7. DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DEL BENE:

7.1 Destinazione urbanistica:

Le norme del vigente P.R.G.C. del Comune di POMBIA, pongono le unità immobiliari in residuo b – Aree residenziali esistenti di tipo B, di cui all'art. 35 del PRG.

7.2 Superfici immobili:

Locale	Superficie lorda
Abitazione	Mq. 129,00
Si precisa che nella superficie lorda sono compresi balconi e cantina in quota percentuale	
Garage	mq. 46,00

7.3 Caratteristiche immobili:7.4.1 Caratteristiche strutturali:

-) *Struttura portante verticale* : muratura e c.a..
-) *Struttura portante orizzontale* : in latero-cemento.

7.4.2 Componenti edilizie e costruttive :

-) *Infissi esterni* : In legno con vetro semplice.
-) *Porta ingresso* : legno.
-) *Porte interne* : in legno tamburato.
-) *Tamponature esterne* : in muratura.
-) *Pavimentazione interna* : in monocottura.
-) *Pavimentazione bagno* : piastrelle in monocottura.
-) *Rivestimento bagno* : piastrelle in ceramica.
-) *Sanitari bagno* : wc, bidet, lavabo e vasca/doccia.

7.4.3 Impianti:

-) *Rete gas* : alimentazione da rete comunale.
-) *Elettrico* : impianto esistente.
-) *Idrico* : alimentazione dalla rete comunale.
-) *Riscaldamento* : autonomo.

7.4.4 locali accessori:

pavimento garage e cantina in monocottura.

7.4.5 Stato dei luoghi:

l'unità immobiliare si presenta nel suo complesso in uno SCARSO STATO manutentivo, dall'anno della fine lavori non sono stati eseguiti lavori di alcun genere se non la semplice imbiancatura dei locali dell'appartamento che presenta tracce di muffa da umidità.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di Stima**

La stima viene effettuata prendendo in considerazione i valori indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI):

- semestre 2 - anno 2024 per il Comune di POMBIA (NO) – per gli immobili che si trovano in zona D2, con destinazione residenziale e con tipologia prevalente abitazioni di tipo civile, con stato conservativo normale.

8.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Novara, Ufficio Provinciale Servizio e Pubblicità Immobiliare di Novara, Ufficio Tecnico di Novara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del Territorio, Appendice per le stime del Consulente Immobiliare e fonti web.

8.3 Valutazione beni:

Il sottoscritto ritiene di attribuire il valore di € 740,00 al mq. per l'abitazione e gli accessori ed il valore di € 740,00 per il garage visto l'attuale destinazione da sanare, dopo aver considerato minimi e massimi della zona per le abitazioni di tipo civile desunti dalle fonti di informazione e che tiene conto dell'anno di costruzione dell'immobile. Successivamente decurtato delle spese e della percentuale, come da punto 16) della nomina del G.E., del 20%, quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, al fine di ricavarne il più probabile valore di vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

-) Valore :
Abitazione
Garage

mq. 129,00 x €/mq. 740,00 = € 95.460,00
mq. 46,00 x €/mq. 740,00 = € 34.040,00
TOTALE LOTTO 1 = € 129.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento del 20% del valore (129.500,00 x 20%) = € 25.900,00
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale = € 12.000,00
TOTALE = € 37.900,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.5 Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova con le spese condominiali dell'ultimo biennio a carico dell'acquirente:

€ 129.500,00 – 37.900,00 = € 91.600,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

8.6 Giudizio di comoda divisibilità

Ritiene il sottoscritto che i beni, vista la loro natura, debbano essere venduti in un unico lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ritiene lo scrivente di avere bene e fedelmente proceduto nell'espletamento dell'incarico cortesemente conferitogli e per il quale ringrazia.

Casaleggio Novara, 26 maggio 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.
Geom. Carlo A. Monferrini



Carlo A. Monferrini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegati alla perizia:

- 1 Documentazione fotografica;
- 2 Atto di provenienza;
- 3 Permessi Edilizi ed abitabilità;
- 4 Estratto mappa catastale;
- 4a Sovrapposizione mappa/satellite
- 4a1 Visura storica catasto terreni;
- 4a2 Visura storica catasto terreni;
- 4b Visura storica abitazione;
- 4c Visura storica garage;
- 4d Planimetria abitazione;
- 4e Planimetria garage;
- 5 Valori Geopoi;
- 6 Ispezione Ipotecaria;
- 7 Perizia privacy;
- 8 Descrizione per istanza di vendita;
- 9 Ricevute consegna perizia alle parti;
- 10 Modulo tribunale;
- 11 Richiesta di liquidazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice : Dott.ssa VERONICA ZANIN
Perito : Geom. Carlo A. Monferrini

ASTE
GIUDIZIARIE®