

Esecuzione Immobiliare N. -----
-----/-----,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI NOVARA ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

Sig.ri -----

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. -----

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice D.ssa Delle Site Simona

ELABORATO PERITALE rettificato in data 25/06/2024



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tecnico incaricato: Arch. Daniela Duelli
Iscritto all'Albo della Provincia di Novara al n. 937
Iscritto all'Albo del Tribunale di Novara
C.F. DLLDNL72C57B019W - P.IVA 01702420033

Con studio in Fontaneto D'Agogna (Novara) Via Marconi, 20
Telefono/Fax: 0322.890086—Cellulare: 347.8250025
Email: danieladuelli@libero.it

Giudice D.ssa Delle Site Simona
Perito: Arch. Daniela Duelli

ASTE
GIUDIZIARIE®¹

Beni in Momo – Via Guglielmo Marconi 34
Lotto 001

**1-5 VERIFICA DOCUMENTAZIONE PRESENTE NEL FASCICOLO E
ACQUISIZIONE DATI NECESSARI PER STESURA ELABORATO PERITALE**

Dopo un'attenta valutazione della documentazione consultabile sul portale, la sottoscritta ha verificato la completezza della stessa costituita da:

- certificazione notarile

Da tale documentazione emerge che gli immobili di seguito descritti e precisamente: complesso immobiliare in evidente stato di abbandono costituito da:

- Abitazione di tipo popolare disposta su due piani fuori terra, oltre a cantina al piano interrato, sita in Comune di Momo, Via Guglielmo Marconi 34, distinta al NCEU al foglio 19, particella 126 subalterno 4 (derivante dalla soppressione della particella 126/1 e 126/3);

- Magazzino adiacente l'abitazione disposto su due piani fuori terra sito in Comune di Momo, Via Guglielmo Marconi 34, distinto al NCEU al foglio 19, particella 126 subalterno 2;

- Magazzino (ex laboratorio) indipendente, disposto su un unico piano fuori terra, sito in Comune di Momo, Via Guglielmo Marconi 34, distinto al NCEU al foglio 19, particella 127 subalterno 1;

il tutto identificato per corrispondenza al catasto terreni del medesimo comune al foglio 19 mappali 127 e 154, sono pervenuti:

- alla Sig.ra -----, nata a ----- il ----- c.f. ----- per la quota di 1/2 indiviso in virtù di atto di compravendita a rogito Notaio ----- in data ----- rep. -----, trascritto in data ----- ai nn----- da potere di -----, nata a ----- il -----, c.f. ----- e -----, nata a ----- il -----, c.f. -----;

- Ai Sig.ri -----, nata a ----- il -----, c.f. -----, nato a ----- il -----, c.f. -----, per la quota di 2/12 indivisa ciascuno, -----, nato a ----- il -----, c.f. -----, ----- nato a ----- il -----, c.f. ----- per la quota di 1/12 indivisa ciascuno a seguito di denuncia di successione in morte di ----- trascritta il ----- ai nn. -----

Si dichiara che alla presente verrà allegata la seguente documentazione: estratto di mappa, visure e scheda catastale depositata; estratto PRG; visure ipotecarie aggiornate al 05.07.2023



Vista del capannone

6. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di casa indipendente disposta su due piani fuori terra, oltre porzione di cantina interrata, libera su quattro lati, con annessi edifici accessori (ex macello) e, in corpo staccato capannone, indipendente, libero su 4 lati, edificati su porzione di terreno di proprietà recintato su tre lati. La proprietà si presenta in evidente stato di abbandono.

Identificazione al catasto fabbricati:

- foglio 19 mappale 126 subalterno 4 (derivante dall'originario mappale 126 sub. 1 e sub 3) categoria A/4, classe 3, consistenza 10 vani, superficie catastale 195,00 mq, 189,00 mq escluse aree scoperte, rendita €. 433,82- Via Guglielmo Marconi 34 – piano S1-T-1;
- foglio 19 mappale 126 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 118,00, rendita €. 182,83- Via Guglielmo Marconi 34 – piano T-1;
- foglio 19 mappale 127 subalterno 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 371,00 mq, rendita €. 574,82- Via Guglielmo Marconi 34 – piano T;

Il tutto identificato al catasto terreni al foglio 19 mappali 127 ente urbano di mq. 585,00 e 154, ente urbano di mq 1.265,00.

Si tratta di un lotto di terreno a margine della Via G. Marconi (che collega Momo con Oleggio), ai margini del centro, in zona definita periferica a carattere tipicamente residenziale; la proprietà risulta recintata sul lato nord (verso strada) e sui lati est ed ovest, mentre a sud non vi è alcuna delimitazione. Da via Marconi si accede alla proprietà tramite accesso carraio di tipo manuale, privo di citofoni. La proprietà è in evidente stato di abbandono, la vegetazione ha ormai quasi completamente sommerso i fabbricati esistenti; Il

fabbricato adibito ad abitazione è quello che presenta uno stato conservativo migliore: disposto su due piani fuori terra, oltre a porzione interrata ad uso cantina. L'accesso principale è verso la Via Marconi, tramite un piccolo porticato ci si immette nel corridoio in cui si aprono le porte dei locali cucina, soggiorno, due camere e un bagno al piano terra, rampa scale che porta al piano primo dove si trovano un soggiorno, tre camere e un bagno. Il corridoio che attraversa tutta la casa termina a nord con un piccolo balcone, a sud il balcone è stato collegato alla copertura piana del fabbricato sottostante creando un terrazzino. L'abitazione risale alla fine degli anni '50, una decina di anni fa gli attuali proprietari avevano cominciato lavori di manutenzione (rifacimento di un bagno, posa piastrelle nel locale cucina, tinteggiatura) poi abbandonati. Le finiture e gli impianti sono quelli originari, non funzionanti ed in pessimo stato. I serramenti sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili; al piano di sopra per ovviare al rumore causato dal traffico di Via Marconi, sono stati posizionati dei serramenti in alluminio, esterni a quelli in legno, anch'essi a vetro semplice. Le porte interne sono in legno con specchiature in vetro satinato, tipiche degli anni '50, così come le porte di ingresso. Sia al piano terra che al piano primo sono evidenti segni di umidità, dovuti in parte alla folta vegetazione che avvolge l'edificio ed in parte alle infiltrazioni del tetto. La casa non è collegata alla fognatura, ma presenta un impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia, vetusta e non a norma, in cantina. Il contatore della luce, così come diverse prese appaiono divelti. Esiste una scala esterna, posta sul lato ovest che consentiva l'accesso indipendente al piano primo, rispetto al piano terra in quanto erano stati creati due appartamenti; allo stato attuale l'abitazione è stata unificata in un unico alloggio. Le superfici dell'abitazione sono complessivamente pari a mq 210,00 lordi di locali abitativi disposti su due piani, pari a mq. 170,00 circa di superficie calpestabile, oltre a mq. 22,70, circa, di balcone e terrazzino al piano primo e portico al piano terra.

Verso sud, al piano terra, la casa risulta addossata a dei locali accessori; una parte, quella più prossima all'abitazione, era nata come macello e ne conserva ancora le caratteristiche. E' l'unica parte del fabbricato accessorio che risulta raggiungibile in quanto completamente sommerso dalla vegetazione. La restante porzione, edificata antecedentemente e, presumibilmente, in contemporanea all'abitazione era adibita a pollaio, ripostiglio ecc, presenta una struttura in mattoni con copertura in laterizio; allo stato attuale non è accessibile a causa della folta vegetazione ma è evidentemente in pessimo stato manutentivo. La superficie complessiva è pari a circa mq. 130,00 lordi.

In corpo staccato si trova il capannone con destinazione "magazzino"; in questo edificio è impossibile accedervi in quanto decisamente compromesso a livello strutturale; la copertura in lastre di eternit è stata in parte rimossa e smaltita, in parte è crollata. I Vetri dei portoni e delle finestre sono in gran parte rotti, all'interno dell'immobile sono cresciute delle piante e la vegetazione avvolge l'intero fabbricato, o quello che ne resta. La superficie complessiva lorda (misurata dalle schede catastali) è pari a circa mq. 400,00.

Gli immobili risultano intestati ai Sig.ri -----, nata a ----- il ----- c.f. ----- per la quota di 1/2 indiviso, -----, nata a ----- il -----, c.f. -----, -----, nato a ----- il -----, c.f. -----, per la quota di 2/12 indivisa ciascuno, -----, nato a ----- il -----, c.f. -----, ----- nato a ----- il -----, c.f. ----- --per la quota di 1/12

Coerenze intera proprietà (mappali 127 e 154): da nord in senso orario: mappali 462-466 (via Marconi), est mappale 52, sud mappale 51 (stessa proprietà ma non oggetto di pignoramento), ovest mappali 48-49-50.

7. CONFORMITÀ TRA DESCRIZIONE ATTUALE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO

Si segnala la parziale difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento: il civico risulta errato in quanto il 34 corrisponde ad altro edificio. Non è stato possibile individuare il corretto n. civico. Ciò nonostante l'immobile risulta facilmente identificabile.

Si segnala inoltre che sia nell'atto di pignoramento iniziale del 26/05/2022 rep. 1669, trascritto ai nn. 9790/7208 del 16/02/2022, rettificato in data 15/02/2024 ai nn. 2235/1688, sia nel successivo verbale di pignoramento del 12/03/2024 rep. 744, trascritto ai nn. 5195/3982 del 08/04/2024, vengono indicati gli immobili corrispondenti al foglio 19 particella 126 sub. 1 e sub 3 che con variazione catastale per fusione del 14/05/2014 (pratica NO0029285 in atti dal 14/05/2014 -fusione 5976.1/2014) hanno dato origine all'attuale immobile identificato al Foglio 19 particella 126 sub. 4

8. CONFORMITÀ CATASTALE – parzialmente difforme

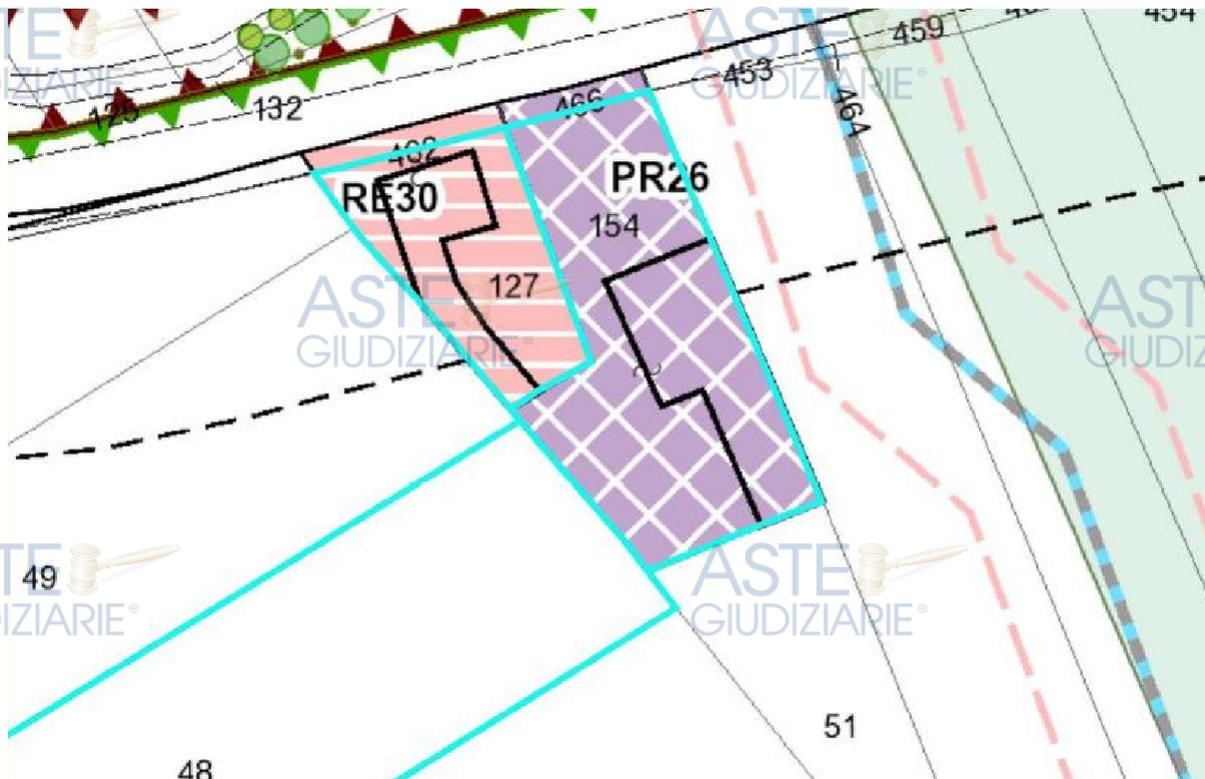
L'immobile identificato al foglio 19 particella 126/4 (abitazione) risulta conforme a quanto rappresentato nella scheda catastale depositata il 14/05/2014;

l'immobile identificato al foglio 19 particella 126/2 (macello e ripostigli) risulta conforme alla scheda catastale depositata il 01/01/1974;

L'immobile identificato al foglio 19 particella 127/1 risulta parzialmente difforme da quanto rappresentato sulla scheda depositata in data 28/05/2012 (si allega scheda con correzioni rilevate)

9. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel piano regolatore vigente gli immobili risultano ricadenti in RE 30 – “AREE RESIDENZIALI ESAURITE” di cui all'art. 93 NTA per quanto attiene l'abitazione e gli edifici adibiti a ripostiglio, in PR 26 – “AREE INDUSTRIALI DI RIORDINO E INTEGRAZIONE” di cui all'art. 99 NTA per quanto attiene il magazzino



10. CONFORMITÀ URBANISTICO EDILIZIA – Parzialmente Diforme

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Momo in data 08/06/2022, è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla osta per esecuzioni di lavori edili riguardante la realizzazione della casa in data 25/01/1956 (pratica n. 12) e successiva autorizzazione all'Abitabilità rilasciata in data 24/10/1956;
- Permesso di opere murarie per la costruzione di un locale ad uso macello, prot. 682, rilasciato in data 09.03.1967;
- Permesso di opere murarie per la sistemazione di capannone esistente e costruzione di nuovo porticato, prot. 1853, rilasciato in data 09/06/1967;
- Comunicazione di inizio lavori per smaltimento amianto della copertura del capannone in data 21/08/2012.

Ad eccezione della comunicazione del 2012, appare evidente come le pratiche edilizie, e di conseguenza gli edifici, siano piuttosto vetusti; non è stata reperita documentazione inerente la realizzazione dei ripostigli affiancati alla casa (oltre il macello), già dichiarati esistenti nella pratica di realizzazione del macello del 1967; presumibilmente questa porzione è della medesima epoca, o antecedente, l'abitazione, così come la costruzione originaria del capannone che nel 1967 veniva ampliato.

Dall'analisi della documentazione reperita, rispetto a quanto si è potuto rilevare in sede di sopralluogo si segnalano le seguenti difformità:

- Abitazione: si rileva la presenza di una scala esterna, lato ovest, non rappresentata sugli elaborati di progetto depositati in comune e che dovrebbe essere rimossa in quanto, per quanto rilevabile, non rispetta la distanza dal confine; in caso contrario potrebbe essere sanata con presentazione di idonea pratica in sanatoria; la copertura piana del macello è stata collegata al balcone lato sud, trasformandolo in un terrazzino; al piano terra è stato realizzato un bagno al fine di rendere (a suo tempo) indipendenti gli appartamenti.
- Non essendo stata reperita documentazione relativa ai locali ripostigli e non avendo potuto effettuare accurati rilievi, per quanto visibile, si presume la corrispondenza con quanto dichiarato al catasto. Per quanto attiene il macello si segnalano alcune piccole differenze sulle aperture in facciata e la presenza di due tavolati divisorii interni, il tutto sanabile con opportuna pratica edilizia;
- Per quanto attiene il magazzino, ormai diruto, si segnala una discordanza tra quanto autorizzato nel 1967 e quanto dichiarato al catasto nel 2012; la parte di tettoia aperta è stata chiusa; la geometria finale è diversa rispetto a quanto autorizzato così come le partizioni interne. Essendo computabile la superficie coperta e non il volume, come emerso dall'incontro presso l'UT, le difformità sarebbero sanabili, tuttavia, visto lo stato pessimo dei luoghi se ne ipotizza la demolizione e ricostruzione. Di questa situazione si terrà conto in fase di valutazione.

Delle difformità e dei relativi costi per le sanatorie, computabili in circa 10.000,00, si terrà conto in fase di valutazione.

11. CONFORMITÀ IMPIANTI

Gli impianti esistenti sono in pessimo stato manutentivo, non funzionanti e sicuramente non rispettano le vigenti normative in materia di sicurezza.

12. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo (23.05.2023) l'immobile risultava libero da persone e cose; a detta dei proprietari gli immobili sono abbandonati, come è evidente dalle foto, da oltre 10 anni.

13. PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE - *Negativo*

14. ESISTENZA DI VINCOLI- *Negativo*

15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Detto bene risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

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

- a. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **nessuna**
- b. Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**
- c. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **nessuna**
- d. Altre limitazioni d'uso: **nessuno**

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

Alla data del 05.07.2023 risultavano le seguenti formalità

a. Iscrizioni ipotecarie:

Iscrizione volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di -----
- a firma Notaio ----- di ----- in data ----- rep. -----, iscritto in data -----
----- ai nn. ----- **contro** ----- nato a ---- il -----, c.f. ----- e ----- nata a
----- il -----, c.f.----- per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà
Importo ipoteca: €. -----
Importo capitale: €. -----

b. Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione nascente da verbale di pignoramento immobili a favore di ----- contro
----- nata a ----- il -----, c.f. ----- per il diritto di proprietà per la
quota di 1/2, -----, nata a ----- il -----, c.f. -----,
nato a ----- il -----, c.f. -----, -----, nato a ----- il
-----, c.f. -----, ----- nato a ----- il -----, c.f. -----
-- ciascuno per la quota di 1/8 di piena proprietà, a firma Ufficiale Giudiziario
Novara in data ----- rep. -----trascritto a Novara in data ----- ai nn. ---
----- relativamente agli immobili identificati al catasto fabbricati del Comune
di Momo, Via Guglielmo Marconi 34, distinti al foglio 19 particella 126 sub 1,
particella 126 sub. 2, particella 126 sub. 3 (ora particella 126/2 e 126/4) e
particella 127 sub. 1
Rettificato in data ----- ai nn. ----- (atto giudiziario del-----n. -
-) come segue:
favore di ----- contro ----- nata a ----- il -----, c.f. -----
per il diritto di proprietà per la quota di 1/2; -----, nata a ----- il-----,
c.f. -----, -----, nato a ----- il -----, c.f. -----,
ciascuno per la quota di 2/12 di piena proprietà; -----, nato a ----- il -----
-- , c.f. -----, ----- nato a ----- il-----, c.f.----- ciascuno per
la quota di 1/12 di piena proprietà, relativamente agli immobili identificati al

catasto fabbricati del Comune di Momo, Via Guglielmo Marconi 34, distinti al foglio 19 particella 126 sub 1, particella 126 sub. 2, particella 126 sub. 3 (ora particella 126/2 e 126/4) e particella 127 sub. 1

- Trascrizione nascente da verbale di pignoramento immobili a favore di ----- contro -----, nata a ----- il -----, c.f. -----, e -----, nato a ----- il -----, c.f. -----, ciascuno per la quota di 2/12 di piena proprietà, a firma Ufficiale Giudiziario Novara in data ----- rep. ----- trascritto a Novara in data ----- ai nn. ----- relativamente agli immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Momo, Via Guglielmo Marconi 34, distinti al foglio 19 particella 126 sub 1, particella 126 sub. 2, particella 126 sub. 3 (ora particella 126/2 e 126/4) e particella 127 sub. 1

c. *Difformità edilizio urbanistiche: vedasi cap 10*

d. *Difformità catastali: vedasi cap. 8*

15.3 Altre informazioni per l'acquirente: =====

15.4 Precedenti proprietari:

- ----- nato a ----- il -----, c.f. ----- per la piena proprietà sino al -----;
- ----- nato a ----- il -----, c.f. ----- proprietario per la quota di piena proprietà di 1/1 dal ----- al ----- in virtù di decreto di trasferimento (atto giudiziario);
- ----- nata a ----- il -----, c.f. ----- proprietaria per la quota di 1/3 e ----- nato a ----- il ----- c.f. ----- proprietaria per la quota di piena proprietà di 2/3 indiviso dal ----- al ----- in virtù di successione di -----
- -----, nata a ----- il ----- c.f. ----- e -----, nato ----- il -----, c.f. ----- per la quota di 1/2 ciascuno indiviso di piena proprietà sino al -----.

16. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Eseguiti gli opportuni accertamenti, valutate le consistenze, il contesto insediativo e lo stato di manutenzione, prendendo in considerazione le quotazioni medie di zona, applicando gli opportuni coefficienti di vetustà, stato e destinazione d'uso, si ritiene di attribuire i valori di seguito riportati.

Come fonti di informazioni sul prezzo medio praticato ci si è riferiti all'Agenzia del Territorio di Novara, quotazioni immobiliari OMI riferite al secondo semestre 2022, che classifica la zona come periferica residenziale, con prevalenza di abitazioni di tipo civile, attribuendo i seguenti valori:

- Abitazioni civili stato conservativo normale da min. € 800,00 a max € 1.200,00;
- Capannoni tipici, stato conservativo normale da min. € 260,00 a max € 385,00

Descrizioni delle superfici e coefficienti di valutazione

Destinazione	Parametro	Valore	Coeff.	Valore
--------------	-----------	--------	--------	--------

Giudice D.ssa Delle Site Simona
Perito: Arch. Daniela Duelli

		reale/potenziale	equivalente
Abitazione	Sup.reale lorda	Mq. 210,00 1,00	Mq. 210,00
Terrazzo e balconi		Mq. 22,70 0,25	Mq. 5,68
Ripostigli e macello		Mq. 130,00 0,40	Mq. 52,00
Tot.		Mq. 367,70	Mq. 267,68

Considerate le condizioni generali di manutenzione dell'immobile, che necessita di ingenti interventi di ristrutturazione, visti anche i prezzi medi applicati in zona per si ritiene di applicare un valore che tenga conto anche dell'attuale e perdurante crisi del mercato immobiliare, attestandosi su €. 400,00/mq.

Descrizioni delle superfici e coefficienti di valutazione

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff.	Valore equivalente
Capannone/magazzino	Sup.reale lorda	Mq. 400,00	1,00	Mq. 400,00
Tot.		Mq. 400,00		Mq. 400,00

Considerate le condizioni generali degrado e quanto sopra espresso in descrizione, valutato che si possa stabilire un valore che tenga conto di eventuali demolizioni e smaltimenti, nonché ricostruzioni, visti anche i prezzi medi applicati in zona per si ritiene di applicare un valore che identifichi la capacità edificatoria esistente, attestandosi su €. 50,00/mq.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1,00

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti

Destinazione	Sup. equivalente	Valore unitario €/mq	Valore complessivo
Abitazione, terrazzo, ripostigli e macello	267,68	350,00	€. 93.688,00
Capannone/magazzino	400,00	50,00	€. 20.000,00
		TOT	€ 113.688,00

16.1 Adeguamenti e correzioni della stima

Alla valutazione di cui sopra si ritiene di dover applicare una riduzione del valore stimato pari a circa il 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva, e per vizi e difetti non rilevabili in sede di sopralluogo, nonché la detrazione delle spese previste per la regolarizzazione degli immobili come di seguito specificate

- Spese tecniche per regolarizzazione situazione edilizia urbanistica e successive pratiche di variazione catastale (compresa oblazione) €. 10.000,00

Pertanto:

Valore stimato dell'immobile	€	113.688,00
Spese per regolarizzazione edilizia e catastale (come sopra descritte)	€.	10.000,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente		nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente		nessuna



Totale	€	103.688,00
Riduzione del valore del 20% per le modalità di vendita coattiva	€	20.737,60
TOTALE	€	82.950,40

Che si ritiene di arrotondare ad € **80.000,00**



17. PIGNORAMENTO PER INTERO O PRO-QUOTA

L'immobile risulta essere pignorato per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Si precisa che il terreno a sud del capannone, distinto al foglio 19 mappale 51, risulta intestato agli stessi proprietari ma non risulta compreso nel pignoramento e pertanto non fa parte della presente relazione.



Quanto sopra in ottemperanza all'incarico affidatomi

Il perito
Arch. Daniela Duelli

Fontaneto D'Agogna, 25/06/2024



ALLEGATI:



- A. Estratto di mappa, visura e schede catastali depositate, elenco formalità ipotecarie ;
- B. Copia lettera A/R per sopralluogo;
- C. Verbale sopralluogo ;
- D. Documentazione fotografica;
- E. Ricevuta di trasmissione via mail Avv. Paola Cappa, Avv. Manzella, Avv. Vanzulli della presente relazione;
- F. Descrizione del bene per ordinanza di vendita;
- G. Questionario relativo agli immobili stimati



Giudice D.ssa Delle Site Simona
Perito: Arch. Daniela Duelli