
TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

Proc. Es. R.G. n. **121/2023**

Giudice Dott.ssa Veronica Zanin

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Dott. Ing. Gatti Marzio
iscritto all'Albo della provincia di Novara al N. 1418*

con studio in: Novara – Viale Roma 16/D

email: marzio.gatti@libero.it



1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE:

E' presente certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 C.P.C. per la procedura esecutiva.

2. EX ART. 498, COMMA 2, e 600 c.p.c.:

Non risultano inadempienze

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il giorno 18/07/2005 ai numeri 15620/3603, atto [REDACTED] rep. Num. 65360/11497 del 11/07/2005, per capitale di € 130.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 325.000,00, durata 20 anni, a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] 36 (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]), contro [REDACTED] ([REDACTED]) in data 18 novembre 1975 C.F. [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, e [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in NCEU a Foglio 13 Particella 528 subalterno 5, e Foglio 13 Particella 528 subalterno 14 siti nel comune di Castelletto Sopra Ticino (NO).

- Ipoteca Legale atto [REDACTED] del 25 febbraio 2011 rep. N. 1920/94 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 6 aprile 2011 ai numeri 5598/916, a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]), per capitale di € 26.462,04 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 52.924,08 a carico di [REDACTED] per i diritti pari a 5.000/10.000 di piena proprietà a Foglio 13 Particella 528 subalterno 5 sito nel comune di Castelletto Sopra Ticino (NO).

- Ipoteca Giudiziaria atto Tribunale di Borgomanero (NO) del 23 settembre 2010 n. 399 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 3 maggio 2011 ai numeri 7463/1214, a favore di [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED]), per capitale di € 15.415,17 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 30.000,00 a carico di [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà a Fig. 13, Part. 528, sub. 5 e Fig. 13, Part. 528, sub. 14 siti nel comune di Castelletto Sopra Ticino (NO) ed altri immobili riportati in NCEU a Fig. 19, Part. 1139, sub. 2, e Fig. 19, Part. 1139, sub. 3, e Fig. 19, Part. 1139, sub. 4 e riportato in NCT Fig. 19, Part. 1129. A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 25 giugno 2019 ai nn. 9105/1308 di restrizione di beni: Fig. 19, Part. 1139, sub. 2, Fig. 19, Part. 1139, sub. 3, Fig. 19, Part. 1139, sub. 4, Fig. 19, Part. 1139, sub. 1, Fig. 19, Part. 1139.

- Ipoteca Giudiziaria atto Tribunale di Verbania (NO) del 1 ottobre 2015 rep. n. 647 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Novara in data 6 ottobre 2016 ai numeri 12955/1854, a favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED], per capitale di € 100.000,00, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 100.000,00, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà a Fig. 19, Part. 1139, sub. 2, e Fig. 19, Part. 1139, sub. 3, e Fig. 19, Part. 1139, sub. 4 e riportato in NCT Fig. 19, Part. 1129. A carico di [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà a Fig. 13, Part. 528, sub. 5 e Fig. 13, Part. 528, sub. 14 siti nel comune di Castelletto Ticino (NO). A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: in data 25 giugno 2019 al n. 1309 di restrizione di beni: Fig. 19, Part. 1139, sub. 2, Fig. 19, Part. 1139, sub. 3, Fig. 19, Part. 1139, sub. 4, Fig. 19, Part. 1139, sub. 1, Fig. 19, Part. 1139.



Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Novara il 09/08/2023 ai nn. 13542/10202, verbale di pignoramento immobili del 19/06/2023, numero di repertorio 1575 emesso da Uff. Giudiziario Tribunale di Novara, a favore [redacted], C.F. [redacted] contro [redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà, [redacted] per i diritti pari a ½ di piena proprietà beni Fg. 13, Part. 528, sub. 5 e Fg. 13, Part. 528, sub. 14 siti nel comune di Castelletto Sopra Ticino (NO).

4. ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE:

Le planimetrie catastali sono state acquisite in data 3 giugno 2024.

5. QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI:

La proprietà delle unità immobiliari di interesse risultano per la quota di ½ di piena proprietà cadauno di: [redacted]

e [redacted]

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:

N.C.E.U. – Fg. 13, Part. 528, sub. 5 – Via Aronco, 143 – Cat. A/2 – cl. 1 – cons. 4 vani – Sup. Cat. 83 m², totale escluse aree scoperte 79 m² - Rendita € 382,18 – piano 1– Castelletto Sopra Ticino (NO)

N.C.E.U. – Fg. 13, Part. 528, sub. 14 – Via Aronco, 143 – Cat. C/6 – cl. 4 – cons. 11 m² - Rendita € 36,93 – piano S1– Castelletto Sopra Ticino (NO)

L'unità immobiliare di interesse è sita nel Comune di Castelletto Sopra Ticino (NO) in Via Aronco n. 143. L'appartamento è sito al primo piano di palazzina costituita da sei appartamenti. L'edificio è privo di ascensore.

Dall'ingresso, sito al primo piano, si accede al locale soggiorno/cottura. Dal soggiorno/cottura si accede al disimpegno su cui si affacciano due camere e il bagno. Lungo tutta la facciata di sud è presente terrazzo.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa 80,0 m². Il balcone ha una superficie di circa 13,6 m². L'altezza interna è di circa 270 cm.

La superficie calpestabile dei vari locali corrisponde a: soggiorno/cucina 27,34 m², disimpegno 5,11 m², camera 1 14,35 m², camera 2 13,46 m², bagno 6,0 m². Totale superficie calpestabile pari a circa 66,3 m².

Il fabbricato ha struttura portante in muratura, solaio in laterocemento; le facciate sono intonacate

L'edificio di interesse è stato ultimato nell'anno 2002, è presente abitabilità rilasciata il 27/01/2023.



L'abitazione presenta difformità rispetto alla concessione edilizia N. 253/98 del 16/11/2000 e successiva variante D.I.A. N. 217/2002 del 24/06/2002; la distribuzione interna è difforme rispetto a quanto concesso in quanto è presente muretto basso subito alla dx dell'ingresso ed inoltre è stata oscurata la porta finestra subito alla sn dell'ingresso con pannelli di cartongesso all'interno.

I pavimenti sono in legno prefinito e i rivestimenti (bagno e cucina) sono in grès ceramico. Il riscaldamento è di tipo autonomo, i radiatori sono a piastra in alluminio. La caldaia è posizionata sul balcone.

L'impianto elettrico è quello di costruzione.

I serramenti esterni sono in legno color noce con doppio vetro. Sono presenti persiane. I serramenti interni sono in tamburato di legno color ciliegio.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

E' stato possibile effettuare sopralluogo in data 18 giugno 2024, alla presenza di IFIR Piemonte srl, della [REDACTED] e della [REDACTED] conduttrice dell'unità immobiliare (è presente contratto di affitto registrato stipulato in data 01.06.2018 di 4 più 4 anni)

Dati catastali:

NCEU – Fg. 13, Part. 528, sub. 5 – Via Aronco, 143 – Cat. A/2 – cl. 1 – cons. 4 vani – Sup. Cat. 83 m², totale escluse aree scoperte 79 m² - Rendita € 382,18 – piano 1- Castelletto Sopra Ticino (NO)

Coerenze catastali.

Scala comune, proprietà comune, altra unità immobiliare, proprietà comune.

Abitazione (Fg. 13, Part. 528, sub. 5)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Adeguamento	Superficie commerciale
Appartamento		80	1,00	80,00
Balcone		13,6	0,30	4,08
				84,08
Arrotondamento				84,10

Autorimessa

Al primo piano interrato è presente l'autorimessa di circa 11 m²

Il pavimento è in battuto di cemento colorato e porta basculante in alluminio.

L'autorimessa è stata costruita in base alla C.E. 20/2002 del 28/05/2002 P.G. 1410. E' presente la denuncia c.a del 12/07/2002 Prot. 12768 ma non è stata reperita l'agibilità.

Dati catastali:

NCEU – Fg. 13, Part. 528, sub. 14 – Via Aronco, 143 – Cat. C/6 – cl. 4 – cons. 11 m² - Rendita € 36,93 – piano S1- Castelletto Sopra Ticino (NO)

Coerenze catastali.

Terrapieno a nord e ovest, a sud altra unità immobiliare a est corsello di manovra.

7. CONFORMITA' TRA LA DESCRIZIONE DEL BENE E QUELLA CONTENUTA NEL PIGNORAMENTO:

Si rileva che i dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

8. NECESSARIE VARIAZIONI CATASTALI:



Sono necessarie variazioni catastali a seguito di pratica di sanatoria per le difformità di tipo edilizio/urbanistico riscontrate nell'appartamento.

9. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE:

Sulla base del Piano Regolatore Generale vigente l'area sulla quale sorge il fabbricato oggetto di stima è classificata come "Aree a capacità insediativa invariata" ed è soggetta ad area di tutela paesaggistica ed ambientale.

10. CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI AMMINISTRATIVE:

Come già evidenziato sono presenti alcune piccole difformità nell'appartamento.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelletto Sopra Ticino in data 27.06.2024 solo in data 07.08.2024 è stato possibile verificare lo stato della documentazione e sono state reperite le seguenti pratiche:

- concessione edilizia N. 253/98 del 16/11/2000 Prot. N. 13728 per ristrutturazione ed ampliamento edificio residenziale e recupero cassero;
- D.I.A. N. 217/2002 Prot. N. 11258 del 24.06.2022 variante alla C.E. 253/98;
- Collaudo statico in data 12/12/2002;
- Abitabilità N. 59/02 Prot. 23501 del 27/01/03;
- concessione 20/2002 del 28/05/2002 PG 1410 per la formazione di autorimesse interrate;
- Denuncia c.a. 12/07/2002 Prot. 12768. Non è presente l'agibilità delle autorimesse

11. CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

12. IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO - CONTRATTI:

L'unità immobiliare è occupata dalla Sig.ra Romani Giuseppina conduttrice dell'unità immobiliare (è presente contratto di affitto registrato stipulato in data 01.06.2018 di 4 più 4 anni)

13. PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE:

Non di interesse.

14. VINCOLI-DIRITTI DEMANIALI:

Non risultano vincoli

15. VINCOLI E ONERI GIURIDICI:

Vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali: Nessuna
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: vedere cap. 3
- Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna
- Altre limitazioni d'uso: Nessuno
- Difformità urbanistico-edilizie: piccole difformità urbanistico-edilizie
- Difformità catastali: piccole difformità.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati a cura e spese della procedura

- Iscrizioni ipotecarie: vedere capitolo 3
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli: vedere capitolo 3

Altre informazioni per l'acquirente

- Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: non comunicate dall'Amministratore.
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: non comunicate dall'Amministratore.





- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: non comunicate dall'Amministratore.
- Eventuali cause in corso: non a conoscenza.
- Precedenti proprietari nel ventennio:
 - Atto di compravendita del 11 luglio 2005 del [REDACTED], Rep. N. 65359/11496, trascritto a Novara il 15 luglio 2005 ai nn. 15422/8534 in virtù del quale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà cadauno acquistano da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.
 - A [REDACTED] i beni sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del [REDACTED] del 18 dicembre 2002 rep. N. 56089 e trascritto a Novara in data 20 dicembre 2002 ai numeri 24322/16958 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni delle proprietà di interesse.



16. VALORE DELL'IMMOBILE:

Criterio di Stima

Visto lo stato di manutenzione/conservazione dell'unità immobiliare, la stima viene effettuata in base ai valori di mercato più probabile con stima parametrica, avvalendosi del riferimento delle banche dati quali "Il consulente Immobiliare il Sole24ore" e "dell'Agenzia del Territorio-OMI" (2° semestre 2023), oltre che di informazioni reperite presso agenti immobiliari ed operatori del mercato locale, valutando per l'adeguamento dei valori, ubicazione e commerciabilità, stato di conservazione, consistenza, stato igienico-edilizio, degli impianti tecnologici esistenti e delle finiture interne eseguite nell'edificio.

Nella stima si è tenuto conto dello stato attuale del mercato immobiliare e della modalità di vendita coattiva (valore dei beni già decurtati del 20%).

Abitazione (Fg. 13, Part. 528, sub. 5)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	84,10	€ 850,00	€ 71.485,00
	84,10		€ 71.485,00
		Arrotondato a	€ 71.500,00

Autorimessa (Fg. 13, Part. 528, sub. 14)

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	11,00	€ 520,00	€ 5.720,00
	11,00		€ 5.720,00
		Arrotondato a	€ 5.700,00

- Valore corpo:	€ 77.200,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 77.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Opere interne necessarie per la regolarizzazione:
adeguamento irregolarità stimate in circa

€ 1.200,00

- Valore corpo:	€ 76.000,00
-----------------	--------------------





- Valore complessivo intero:
- Valore complessivo diritto e quota:

€ 76.000,00
€ 0,00

Novara, 26 agosto 2024

