

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

XXX

contro

XXX

N. Gen. Rep. 125/2023

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Nicola Belletti

iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Novara al N. 2153/A

iscritto all'Albo del Tribunale di Novara

C.F. BLL NCL 81E22 F205Z

con studio in Galliate (NO) viale Leonardo Da Vinci n. 13

email: nicola.belletti@314studio.it

Perito: Ing. Nicola Belletti

1 di 9

Beni in Cerano (NO) – Via Castello n. 42**Lotto 001****ABITAZIONE con locale di deposito****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Cerano (NO) in Via Castello n. 42 e censito al C.F. al fg. 52 part. 3040 sub. 3. L'immobile è all'interno di una corte ed è accessibile da Via Castello raggiungibile dall'ingresso carraio di proprietà di terzi sul quale viene esercitata una servitù di passaggio. L'abitazione è costituita da:

- al piano terra da: ingresso (c.a. 4,50 mq), soggiorno (c.a. 14,00 mq), cucina (c.a. 7,00 mq),
- al piano primo da: disimpegno (c.a. 7,00 mq), camera (c.a. 15,00 mq) e bagno (c.a. 5,00 mq).

Il tutto per un totale di circa 52,50 mq

calpestabili e circa 76,50 mq lordi.

Sono inoltre presenti un balcone su lato sud di c.a. 2,50 mq e una corte esclusiva di c.a. 69,50 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 52 mappale 3040 sub. 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, piano PT-1, rendita € 227,76.

Coerenze del lotto da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà (mappale 2163), u.i. di altrui proprietà (mappale 341, 342 e 2647), u.i. di altrui proprietà (mappale 2706 e 3056) e u.i. di altrui proprietà (mappale 337).



B. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **locale di deposito** sito in Cerano (NO) in Via Castello n. 42 e censito al C.F. al fg. 52 part. 3040 sub. 4.

Si tratta di un locale ad uso deposito disposto su due piani fuori terra.

L'immobile è all'interno di una corte ed è accessibile da Via Castello raggiungibile dall'ingresso carraio di proprietà di terzi sul quale viene esercitata una servitù di passaggio.

L'unità ad uso deposito è divisa in: locale a piano terra di c.a. 47,00 mq netti e c.a. 51,50 mq lordi ed un locale a piano primo di c.a. 50,50 mq netti e c.a. 55,50 mq

Il tutto per un totale di circa 97,50 mq calpestabili e circa 107,00 mq lordi.

Il locale al piano terra ha un'altezza interna di 4,10 m mentre al piano primo ha un'altezza media di 2,10 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 52 mappale 3040 sub. 4, categoria C/2, classe 2 consistenza 96 mq, piano PT-1, rendita € 173,53.

Coerenze del lotto da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà (mappale 2163), u.i. di altrui proprietà (mappale 341, 342 e 2647), u.i. di altrui proprietà (mappale 2706 e 3056) e u.i. di altrui proprietà (mappale 337).

Perito: Ing. Nicola Belletti

1.1. Verifica documentazione presente nel fascicolo

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo. Si allegano inoltre le planimetrie catastali aggiornate.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ma in riferimento all'identificazione catastale dell'alloggio e del deposito, si specifica che a seguito dell'autorizzazione del Giudice in data 11/02/2025 si è provveduto all'aggiornamento catastale delle u.i. oggetto dell'esecuzione, pertanto si faccia riferimento alle visure catastali aggiornate per l'identificazione attuale.

1.3. Pignoramento per intero o pro-quota

Gli immobili oggetto della presente esecuzione sono pignorati per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà. Si procederà pertanto alla stima per intero del diritto di proprietà.

1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla documentazione fornita non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti né di comproprietari del compendio pignorato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ABITAZIONE con locale di deposito

Caratteristiche zona: semicentrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi sufficienti.

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili di cui al presente lotto risultano non occupati.

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: **Nessuno**
- 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. Iscrizioni:**

Ipoteca volontaria n. 280 del 04/03/2014 a favore di XXX con sede in XXX e contro XXX nata a XXX il XXX derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblicato a rogito Franco Roberto, Notaio in Trecate, in data 25/02/2014 rep. 26061/9861.

4.2.2. Pignoramenti:

Atto esecutivo n. 11069 del 25/09/2023 a favore di XXX con sede in XXX (XX) e contro XXX nata a XXX (XX) il XXX, Ufficiale Giudiziario di Novara, in data 07/08/2023 rep. 2270/2023

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna****4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale****4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:**

Perito: Ing. Nicola Belletti

Per gli immobili oggetto della presente perizia non sono stati ritrovati titoli edilizi (si allega dichiarazione del comune). Per questo motivo non risulta possibile determinare la conformità urbanistica degli immobili sulla base della documentazione in atti;

In tali casi, convenzionalmente, risulta necessario fare riferimento a quanto rappresentato sulle schede catastali di primo impianto; sia per l'abitazione che per il deposito le prime planimetrie catastali presenti all'impianto risultano del 1984;

Per quanto riguarda l'abitazione si rilevano alcune discordanze al piano primo rispetto alla scheda catastale d'impianto: il bagno ha una conformazione diversa, inoltre il vano centrale risulta suddiviso in due vani mediante una tramezza; tali opere non risultano regolarizzabili per mancato rispetto delle norme igienico-sanitarie, pertanto il futuro acquirente dell'immobile sarà tenuto a procedere alla presentazione di pratica edilizia finalizzata al ripristino dello stato concessionato (in questo caso ripristino di quanto rappresentato sulla planimetria di primo impianto); il tutto con un costo stimato pari ad € 2.500 per la pratica edilizia ed € 5.000 per le opere edili di demolizione e smaltimento delle macerie;

Per quanto riguarda il locale a deposito si rilevano alcune piccole discordanze rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale di primo impianto, in particolare non veniva rappresentata la scala di collegamento interno tra i piano terra e primo: tale difformità risulta regolarizzabile mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato pari a circa € 3500 (comprensivo della sanzione pecuniaria).

4.3.2. Conformità catastale:

Per quanto riguarda gli immobili si riscontra la conformità catastale a seguito dell'aggiornamento autorizzato dal GE in data 11/02/2025.

Inoltre si precisa che a seguito del ripristino dello stato concessionato dell'abitazione, come descritto al punto precedente, sarà necessario provvedere all'aggiornamento catastale della stessa con un costo stimato in € 700,00.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	circa	n.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		n.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:		
Ulteriori avvertenze / informazioni:		
Millesimi di proprietà: ---		
Amministratore: ---		

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Gli immobili di cui alla presente perizia risultano attualmente intestati a:
XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1.

6.2 Precedenti proprietari:

Gli immobili di cui al presente lotto pervennero alla proprietà attuale di cui al punto 6.1 mediante atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Franco Roberto, Notaio in Trecate, del 25/02/2014 rep. 26060/9860, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 04/03/2014 al n. 1966 di formalità; favore: XXX nata a XXX il XXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: XXX nato a XXX il XXX per i diritti di 3/4 di piena proprietà, XXX nata a XXX il XXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà.

Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Novara il 11/03/2013 al n. 655/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 29/04/2013 al n. 3808 di formalità; favore: XXX nato a XXX il XXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà, XXX nata a XXX il XXX per i diritti di 1/4 di piena proprietà; contro: XXX

Perito: Ing. Nicola Belletti

nata a XXX il XXX, deceduta il XXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà. (Atto notarile pubblico di Accettazione Tacita di eredità a rogito Dott. Franzo Roberto, Notaio in Trecate, del 25/02/2014 rep. 26060/9860, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 04/03/2014 al n. 1967 di formalità).

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Baldi Giovanni del 09/07/2004 rep. 109863/22352, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 14/07/2004 al n. 8986 di formalità; favore: XXX nata a XXX il XXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà, XXX nato a XXX il XXX per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: XXX nato a XXX il XXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Originariamente beni di piena proprietà ed esclusiva proprietà di XXX nato a XXX il XXX, ad esso pervenuti in parte in forza di atto notarile pubblico di Divisione a rogito Dott. Baldi Giovanni, Notaio in Trecate, del 18/12/1987 rep. 46056/7142, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 15/01/1988 al n. 465 di formalità ed in parte in forza di atto scrittura privata di Compravendita autenticata nelle firme del Dott. Mittino, Notaio in Cerano, del 06/06/1974 rep. 588, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Novara il 17/06/1974 al n. 4821 di formalità.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerano non sono state reperite pratiche edilizie.

Descrizione **abitazione**

Fig. 52 part. 3040 sub. 3

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Cerano (NO) in Via Castello n. 42 e censito al C.F. al **fig. 52 part. 3040 sub. 3**.

L'immobile è all'interno di una corte ed è accessibile da Via Castello raggiungibile dall'ingresso carraio di proprietà di terzi sul quale viene esercitata una servitù di passaggio.

L'abitazione è costituita da:

- al piano terra da: ingresso (c.a. 4,50 mq), soggiorno (c.a. 14,00 mq), cucina (c.a. 7,00 mq),
- al piano primo da: disimpegno (c.a. 7,00 mq), camera (c.a. 15,00 mq) e bagno (c.a. 5,00 mq).

Il tutto per un totale di circa 52,50 mq calpestabili e circa 76,50 mq lordi.

Sono inoltre presenti un balcone su lato sud di c.a. 2,50 mq e una corte esclusiva di c.a. 69,50 mq.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 52 mappale 3040 sub. 3, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, piano PT-1, rendita € 227,76.

Coerenze del lotto da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà (mappale 2163), u.i. di altrui proprietà (mappale 341, 342 e 2647), u.i. di altrui proprietà (mappale 2706 e 3056) e u.i. di altrui proprietà (mappale 337).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente il bene è identificato nella zona urbanistica: "Aree dei Nuclei di Antica Formazione (A) – Art. 20 NTA".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale		Coefficiente	Valore equivalente	
Abitazione	Sup. reale lorda	76,50	mq	1,00	76,50	mqe
Balconi fino a 25 mq	Sup. reale lorda	2,50	mq	0,30	0,75	mqe
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	69,50	mq	0,10	6,95	mqe
Totale	Sup. reale lorda	148,50	mq		84,20	mqe

Perito: Ing. Nicola Belletti

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:***Strutture verticali:*

materiale: c.a. e muratura; condizioni: scarse

Solai:

materiale: solaio misto e completamento in opera; condizioni: sufficienti

Copertura:

tipologia: a falde; condizioni: non verificate

Scale comuni:

assente

Componenti edilizie e costruttive:*Infissi esterni:*

materiale: legno; tipologia: anta a battente con vetro singolo; condizioni: sufficienti (porta d'ingresso in alluminio; condizioni: discrete)

Infissi interni:

materiale: legno tamburato; tipologia: a battente; condizioni: sufficienti (porta tra ingresso e cucina è in vetro; tipologia: scorrevole e in buone condizioni);

Pareti esterne:

materiale: c.a. e muratura; rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: sufficiente;

Pareti interne:

materiale: muratura di mattoni; rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: scarse;

Pavimentazione interna:

materiale: piastrelle in ceramica; condizioni: sufficienti

Pavimentazione esterna:

materiale: battuto in cls e terreno naturale; condizioni: scarse

Plafoni:

materiale: intonaco/tinteggiatura; condizioni: sufficienti

Rivestimento:

ubicazione: cucina/bagno; materiale: piastrelle in ceramica/mosaico; condizioni: sufficiente

Impianti:*Riscaldamento*

con stufa a legna e due split in pompa di calore; conformità: non rilevata

Gas:

assente

Elettrico:

tensione: 220V; conformità: non rilevata

Idrico:

alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non rilevata

Stato dei luoghi:

L'abitazione, che risulta in stato di abbandono, si sviluppa su due piani fuori terra con area esclusiva. In relazione alla sua vetustà si presenta complessivamente in sufficiente stato di conservazione.

Accessori:

Nessuno

Descrizione Locale di deposito**Fig. 52 part. 3040 sub. 4****B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **locale di deposito** sito in Cerano (NO) in Via Castello n. 42 e censito al C.F. al **fig. 52 part. 3040 sub. 4**.

Si tratta di un locale ad uso deposito disposto su due piani fuori terra.

L'immobile è all'interno di una corte ed è accessibile da Via Castello raggiungibile dall'ingresso carraio di proprietà di terzi sul quale viene esercitata una servitù di passaggio.

L'unità ad uso deposito è divisa in: locale a piano terra di c.a. 47,00 mq netti e c.a. 51,50 mq lordi ed un locale a piano primo di c.a. 50,50 mq netti e c.a. 55,50 mq

Il tutto per un totale di circa 97,50 mq calpestabili e circa 107,00 mq lordi.

Il locale al piano terra ha un'altezza interna di 4,10 m mentre al piano primo ha un'altezza media di 2,10 m.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX (XX) il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/1.

- foglio 52 mappale 3040 sub. 4, categoria C/2, classe 2 consistenza 96 mq, piano PT-1, rendita € 173,53.

Perito: Ing. Nicola Belletti

Coerenze del lotto da Nord in senso orario: u.i. di altrui proprietà (mappale 2163), u.i. di altrui proprietà (mappale 341, 342 e 2647), u.i. di altrui proprietà (mappale 2706 e 3056) e u.i. di altrui proprietà (mappale 337).

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente il bene è identificato nella zona urbanistica: "Aree dei Nuclei di Antica Formazione (A) – Art. 20 NTA".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale		Coefficiente	Valore equivalente	
Deposito piano terra	Sup. reale lorda	51,50	mq	1,00	51,50	mqe
Deposito piano primo	Sup. reale lorda	55,50		0,50	27,75	
Totale	Sup. reale lorda	107,00	mq		79,25	mqe

Caratteristiche descrittive:Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: c.a. e muratura; condizioni: sufficienti

Solai:

materiale: solaio misto e completamento in opera; condizioni: sufficienti

Copertura:

tipologia: a falde; condizioni: non verificate

Scale comuni:

assente

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

materiale: metallo e vetro; tipologia: anta a battente; condizioni: sufficienti;

Pareti esterne:

materiale: muratura; rivestimento: intonaco di cemento; condizioni: scarse;

Pavimentazione interna:

materiale: battuto in cls; condizioni: sufficienti

Plafoni:

materiale: intonaco; condizioni: sufficienti

Impianti:

Riscaldamento

assente

Gas:

assente

Elettrico:

tensione: 220V; conformità: non rilevata

Idrico:

presente

Stato dei luoghi:

Il deposito, che risulta in stato di abbandono, si sviluppa su due piani fuori terra con area esclusiva. In relazione alla sua vetustà si presenta complessivamente in sufficiente stato di conservazione.

Accessori:

Nessuno

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

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al primo semestre 2024, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Cerano, fascia centrale, codice di zona B1, microzona catastale 1, tipologia abitazioni di tipo economico, opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

Perito: Ing. Nicola Belletti

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Cerano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

8.3. Valutazione corpi**A. Abitazione B. Locale di deposito**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente		Valore unitario	Valore complessivo
A. Abitazione fg. 52 part. 3040 sub. 3	84,20	mq	450,00 €	37.890,00 €
B. Deposito fg. 52 part. 3040 sub. 4	79,25	mq	150,00 €	11.887,50 €
Totale	163,45	mq		49.777,50 €

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

€ 49.777,50
€ 0,00
€ 49.777,50
€ 49.777,50

Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione fg. 52 part. 3040 sub. 3	84,20	mq	37.890,00 €	1/1=	37.890,00 €
B. Deposito fg. 52 part. 3040 sub. 4	79,25		11.887,50 €	1/1=	11.887,50 €
Totale	163,45	mq			49.777,50 €

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ 9.955,50

Per la presenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura si applica una decurtazione pari al 5% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3)

€ -

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia

€ 6.000,00

Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia

€ 5.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione catastale

€ 700,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

Perito: Ing. Nicola Belletti

**8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:**

Il presente lotto di vendita è costituito da un'abitazione e un locale di deposito, pertanto si costituisce un unico lotto di vendita.

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 49.777,50 – 9.955,50**= € 39.822,00**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 49.777,50 – 9.955,50 – 6.000,00 – 5.000,00 – 700,00**= € 28.122,00****in c.t.****= € 28.100,00**

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Galliate, 26/05/2025

Ing. Nicola Belletti

Dott. Ing.
NICOLA
BELLETTI
n° 2153/A



Perito: Ing. Nicola Belletti

