

Bene in Comune di CERANO (NO) – Piazza Libertà n. 4

Negoziò in edificio condominiale denominato “Residenza Al Portico”, posto al piano terra (primo fuori terra), composto da locale vendita, laboratorio, ripostiglio, spogliatoio e wc.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



Vista Esterna 1



Vista Esterna 2

Piena ed esclusiva proprietà dell’unità immobiliare sita nel Comune di Cerano, Piazza Libertà n. 4, e precisamente: Negoziò in edificio condominiale denominato “Residenza Al Portico”, posto al piano terra (primo fuori terra), composto da locale vendita, laboratorio, ripostiglio, spogliatoio e wc.

A compendio dell’unità immobiliare risulta la comproprietà delle parti comuni del condominio.

Identificati in Catasto Fabbricati del Comune di CERANO come segue:

Foglio 52, Particella 1276, Sub. 11: Piazza Libertà n. 4, piano T, categoria C/1, classe 5, di 49 m², Superficie catastale mq. 58, R.C. € 852,83.

L’edificio risulta eretto su area censita in Catasto Terreni al Foglio 52, particella 1276, quale ente urbano di are 5.75.

Coerenze del negoziò: portico comune, androne d’ingresso, vano scala “A” e proprietà extra condominiale.

(Documentazione catastale allegato “A”).

Intestazione dell'immobile:

██████████ (cognome) ██████████ (nome), nato a ██████████ il giorno ██████████ residente a ██████████ in via ██████████ n. ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di ██████████

██████████ (cognome) ██████████ (nome), nata a ██████████ il giorno ██████████ residente a ██████████ in via ██████████ n. ██████████ codice fiscale ██████████ per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di ██████████

DESCRIZIONE BENI

Negozi in edificio condominiale posto al piano terra (primo fuori terra) e composto locale vendita, laboratorio, ripostiglio, spogliatoio e wc.

Il tutto per una superficie lorda complessiva di circa mq. 64,00

L'immobile si presenta in buone condizioni.

A compendio dell'unità immobiliare risulta inoltre la comproprietà delle parti comuni condominiali.

I millesimi di proprietà del condominio sono 68,15 (sessantotto virgola quindici).

Verifica documentazione presente nel fascicolo

1.1. Il sottoscritto dichiara che nel fascicolo affidatomi era presente tutta la documentazione necessaria per la redazione dell'elaborato peritale, ovvero:

- Atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione;
- Istanza di vendita promossa da ██████████
- Certificazione notarile.

Tutta la restante documentazione che viene allegata alla perizia a completezza della stessa è stata prodotta e reperita personalmente presso gli uffici competenti.

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

Si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Novara, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 febbraio 2024 ai numeri 1552/1160 a favore di ██████████

██████████ con sede a ██████████ codice fiscale: ██████████ ed a carico dei signori ██████████ e ██████████

██████████ in dipendenza del procedimento promosso dal Tribunale di Novara in data 4 gennaio 2024, Rep. n. 3829.

Giudice Dott.ssa ██████████

Perito ██████████



Pignoramento per intero o pro-quota

1.2. L'immobile oggetto della presente stima è pignorato per intero.



DESCRIZIONE SOMMARIA:

2. L'immobile oggetto della presente stima è sito nel Comune di Cerano, città di circa 6.839 abitanti, collocato a 127 m s.l.m. di altitudine.

Caratteristiche zona: - centrale, residenziale e commerciale
- la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe: - residenziale



3. **STATO DI POSSESSO:**

L'accesso all'immobile è avvenuto in data 12 settembre 2024 alla presenza dell'esecutata Sig.ra [redacted] e del Sig. [redacted] per conto dell'IVG.
L'immobile risulta essere occupato da affittuario.



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*



Giudice Dott.ssa [redacted]

Perito [redacted]

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

= **ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenda Entrate, Direzione Provinciale di Novara, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16 luglio 2007 ai numeri 15831/3635 per Euro [REDACTED]

a favore di:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale:

[REDACTED]

a carico di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di [REDACTED]

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di [REDACTED]

a garanzia del mutuo di Euro [REDACTED] concesso con atto a rogito notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 25 giugno 2007, Rep. n. 389/345, a margine del quale è stata annotata in data 4 febbraio 2014 ai numeri 1246/164 la sospensione delle rate per anni uno;

= **ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenda Entrate, Direzione Provinciale di Novara, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 luglio 2019 ai numeri 9916/1367 per Euro [REDACTED]

a favore di:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

a carico di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà;

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà,

in dipendenza della sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Novara in data 13 maggio 2019, n. 880/2018;

4.2.2. Pignoramenti:

= **pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenda Entrate, Direzione Provinciale di Novara, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2 febbraio 2024 ai numeri 1552/1160

a favore di:

[REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

a carico di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà;

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà,

in dipendenza del procedimento promosso dal Tribunale di Novara in data 4 gennaio 2024, Rep. n. 3829.



4.2.3. Altre trascrizioni:

= **preliminare di compravendita** trascritto presso l'Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Novara, Ufficio Provinciale - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 ottobre 2018 ai numeri 14841/10301

a favore delle società:

- [REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

- [REDACTED] con sede a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

a carico di:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà;

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà,

in dipendenza dell'atto autenticato dal notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data 18 settembre 2018, Rep. n. 58.152/19.855.



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

Da ulteriori accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Entrate, Ufficio Provinciale di Novara – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, successivamente alla trascrizione del pignoramento, non risultano trascritte altre formalità sino al giorno 16 dicembre 2024.

(Documentazione ipotecaria allegato "B")

4.3.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

L'unità immobiliare è individuata nel P.R.G.C. del Comune di Cerano in "Nuclei di antica formazione", di cui all'art. 20 delle N.T.A.

Dal confronto del rilievo effettuato con le planimetrie dei progetti comunali, sono state rilevate alcune piccole difformità. In particolare, la diversa distribuzione interna tra la zona di vendita ed il laboratorio con relativo spogliatoio, bagno e ripostiglio. Da una primaria ricognizione, salvo eventuali diritti di terzi, si ritiene comunque che tali difformità potranno essere regolarizzate mediante presentazione di pratica in sanatoria ai sensi della legge n. 47/1985 e s.m.i.

4.3.2. Conformità catastale

La planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia presenta alcune piccole difformità come sopra riportate. E' presente l'elaborato planimetrico.



5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Risulta costituito il condominio

| | |
|--|----------|
| 5.1 Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: | € 220,00 |
| 5.2 Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: | € 0,00 |
| 5.3 Spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni dalla data della perizia circa: | € 400,00 |
| 5.4 Altre spese: | |
| 5.5 Cause in corso: nessuna conosciuta | |

Ulteriori avvertenze: //

Giudice Dott.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]





6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 Attuali proprietari:

- [redacted] (cognome) [redacted] (nome), nato a [redacted] il giorno [redacted], residente a [redacted] in via [redacted] n. [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di [redacted]

- [redacted] (cognome) [redacted] (nome), nata a [redacted] il giorno [redacted], residente a [redacted] in via [redacted] n. [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di [redacted]

a loro pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito notaio [redacted] di [redacted] in data 25 giugno 2007, Rep. n. 338/344, trascritto a Novara il 16 luglio 2007 ai numeri 15830/9199 con il quale [redacted] e [redacted] acquistavano la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà ciascuno in regime di [redacted] dai signori:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted].

- [redacted] nata ad [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2 (un mezzo) indiviso di piena proprietà ciascuno in regime di [redacted]

6.2 Precedenti proprietari:

Ai signori [redacted] e [redacted] pervenuto in forza di atto di acquisto a rogito notaio [redacted] di [redacted] in data 16 giugno 1997, Rep. 159.161, trascritto a Novara il 9 luglio 1997 ai numeri 9015/6893.

7. **PRATICHE EDILIZIE:**

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia prot. 82/94-12 del 07/11/1994;
- Concessione Edilizia prot. 71/95-5 del 12/06/1995;
- Concessione Edilizia prot. 137/96-9 del 20/09/1996;
- Concessione Edilizia prot. 136/96-9 del 20/09/1996;
- Abitabilità n.02/1997 del 19/03/1997;
- D.I.A. prot. 4871 del 01/04/2005;
- D.I.A. prot. 9534 del 31/07/2009;





Caratteristiche descrittive

Fondazioni
Strutture verticali

Solai

Scala e ballatoio

Copertura

Pavimentazione interna

Pavimentazione esterna

Rivestimenti interni bagni

Infissi esterni

Infissi interni

Cantina

Impianto:
Idrico

Elettrico

Termico

Fognario

Telefonico

Antenna

Certificazione energetica

Tipologia: Fondazioni in C.A.
Tipologia: Pilastri portanti e tamponature in mattoni
Condizioni: Buone
Tipologia: Laterocemento
Condizioni: Buone
Tipologia: ----
Condizioni: ----
Tipologia: Non rilevata
Condizioni: ----
Tipologia: Piastrelle di ceramica
Condizioni: Buone
Tipologia: ----
Condizioni: ----
Tipologia: Piastrelle in ceramica
Condizioni: Buone
Tipologia: Legno, vetro doppio con tapparelle
Condizioni: Buone
Tipologia: Legno
Condizioni: Buone
Pavimenti: ----
Murature: ----
Infissi: ----
Condizioni: ----

Tipologia: Sottotraccia
Condizione: Buona
Dichiarazione di conformità: non rilevata
Tipologia: Sottotraccia
Condizioni: Buona
Dichiarazione di conformità: non rilevata
Tipologia: Autonomo con caldaia a gas metano e radiatori
Condizioni: Buona
Dichiarazione di conformità: non rilevata
Tipologia: Presente

Tipologia: ----
Dichiarazione di conformità: ----
Tipologia: ----
Dichiarazione di conformità: ----
Non rilevata

Note:

(Documentazione fotografica allegato "C")



Giudice Dott.ssa [REDACTED]

Perito [REDACTED]



8.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1.

Criterio di Stima

Sono stati presi come riferimento destinazione d'uso, ubicazione, accessibilità, esposizione, consistenza, manutenzione e stato di conservazione dell'immobile.

E' stata effettuata inoltre un'indagine conoscitiva presso i principali operatori immobiliari della zona per acquisire i prezzi medi di mercato di immobili simili che sono stati oggetto di recenti trattative di compravendita. Sono state considerate le quotazioni immobiliari della banca dati pubblicate dall'Agenzia del territorio relative al comune di Cerano, ultima rilevazione disponibile alla data odierna, primo semestre 2024.

8.2.

Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico di Cerano, Agenzie immobiliari.

8.3.

Valutazione immobili

Valutazione con stima sintetica comparativa parametrica semplificata

Valore di mercato negozi in zona centrale.

Considerato lo stato di conservazione, si ritiene congruo attribuire il valore di €/mq 1.100,00.

| SUB 11 | | | | |
|-------------------------------|------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
| Negozio | Sup. lorda | mq. 64,00 | 1,00 | mq. 64,00 |
| Totale superficie equivalente | | | | mq. 64,00 |

| | Superficie lorda equivalente | Valore unitario | Valore complessivo |
|--------|------------------------------|-----------------|--------------------|
| SUB 11 | mq. 64,00 | €/mq 1.100,00 | 70.400,00 |

Valore stimato totale € 70.400,00



8.4.

Adeguamenti e correzioni della stima

| | |
|---|------------|
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, stimate: | € 3.000,00 |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: | Nessuno |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | Nessuna |

8.5.

Prezzo base d'asta del lotto

| | |
|--|-------------|
| Riduzione del valore del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva | € 56.320,00 |
|--|-------------|

Riserve, osservazioni e precisazioni finali

La presente perizia è redatta con riserva:

- su eventuali vizi e/o difetti occulti, non rilevabili con semplici sopralluoghi;
- sulla conformità alle norme vigenti di tutti gli impianti, se non presenti i certificati allegati alla presente relazione;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistiche edilizie comunali in assenza di progetto verificato;
- i valori finali indicati in perizia si devono intendere sempre a corpo e per gli immobili così come visionati.

li 18/12/2024

Il perito

Allegati:

- A) Documentazione catastale
- B) Documentazione ipotecaria
- C) Documentazione fotografica



Giudice Dott.ssa

Perito