
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Proc. Es. n. **45/2021_54/2021_79/2021**

Giudice **Dott.ssa Francesca Iaquinta**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

email: marzio.gatti@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE:

E' presente certificato notarile ai sensi dell'articolo 567 comma 2 C.P.C..

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

Non risultano inadempienze

3. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria iscritta in data 26 ottobre 2010 ai n.ri 16418/3333, nascente da ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del 21/10/2010 num di rep. 124025/26000 del Notaio [REDACTED] (NO), a favore di [REDACTED]

[REDACTED] con sede a ([REDACTED]) contro [REDACTED]

capitale euro 167.155,84, importo totale euro 334.315,00 e durata 301 mesi.

- Ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo iscritta in data 14 giugno 2017 ai n.ri 8968/1247, nascente da Ipoteca giudiziale-decreto ingiuntivo concesso, con atto ai rogiti di Tribunale con sede in Novara in data 27/01/2017 rep. N. 149, a favore di [REDACTED] con sede a [REDACTED] contro [REDACTED] nato il [REDACTED]

- [REDACTED] porto capitale e totale euro 32.000,00, gravante su Fg. 3, Part. 1694, subb. 2 e 3 – Cureggio (NO).

Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto il 14/05/2021 ai nn. 7774/5659, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 29/04/2021, rep. 5367 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte Appello di Milano, a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] contro [REDACTED] nato il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/3.

- Pignoramento trascritto il 25/05/2021 ai nn. 8417/6123, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 12/05/2021, rep. 794 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Novara, a favore di [REDACTED] sede di [REDACTED] contro [REDACTED] nato il [REDACTED] per la quota di 1/6 in regime di comunione legale e contro [REDACTED] nata il [REDACTED] per la quota di 1/6 in regime di comunione legale.

- Pignoramento trascritto il 17/06/2021 ai nn. 10007/7374, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare del 13/05/2021, rep. 986 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Novara, a favore di [REDACTED] sede di Milano (MI) contro [REDACTED] nata il [REDACTED] per la quota di 1/9, [REDACTED] nato il [REDACTED] per la quota di 2/27, contro [REDACTED] nato il [REDACTED] per la quota di 2/27, contro [REDACTED] nata il [REDACTED] per la quota di 2/27.

4. ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE:

Le planimetrie catastali sono state acquisite in data 20 aprile 2022.

5. QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI:

Le proprietà delle unità immobiliari di interesse risultano così suddivise:

[REDACTED] nato [REDACTED] per la quota di 1/3;

- [redacted] nato il [redacted] per la quota di 1/6 in regime di comunione legale e [redacted]
- [redacted] nata il [redacted] per la quota di 1/6 in regime di comunione legale; [redacted]
- [redacted] nata il [redacted] per la quota di 1/9;
- [redacted] nato il [redacted] per la quota di 2/27;
- [redacted] nato il [redacted] per la quota di 2/27;
- [redacted] a nata il [redacted] per la quota di 2/27.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:



N.C.E.U. – Fig. 3, Part. 1694, sub. 2 – Via Giardini, sn – Cat. A/2 – cl. 2 – cons. 6,5 vani – Sup. Cat. 130 m², totale escluse aree scoperte 120 m² - Rendita € 621,04 – piano T-1 – Cureggio (NO)

N.C.E.U. – Fig. 3, Part. 1694, sub. 3 – Via Giardini, sn – Cat. C/6 – cl. 2 – cons. 18 m² – Consistenza 18 m² - Rendita € 68,79 – piano T – Cureggio (NO)

L'unità immobiliare di interesse è sita nel Comune di Cureggio in Via San Lorenzo n. 5 (ex Via Giardini snc), ed è costituita, da villetta a schiera disposta su due piani (terra e primo), con accesso da piccola corte antistante ed è così costituita: al piano terra è presente ampio soggiorno con angolo cottura (di concessione era previsto soggiorno, cucina e bagno – variazione mai autorizzata); con scala interna in muratura si accede al primo piano dove sono presenti un disimpegno su cui si affacciano tre camere (di cui una abusiva, subito alla dx della scala di accesso al primo piano) e un bagno. E' presente balcone esclusivo per la camera da letto ad est.

Nella corte esclusiva, presente nella parte retrostante dell'edificio, è presente piccola piscina in muratura (mai autorizzata)

Al piano terra da piccolo disimpegno nei pressi della scala di accesso al primo piano, si accede all'autorimessa (sub. 3) dove è stato realizzato un bagno non autorizzato.

L'unità immobiliare fa parte del PEC XII Bis ed ha ottenuto concessione edilizia n. 04C40 del 14.01.2005; è stata presentata denuncia c.a. il 09.03.2006.

E' presente Ordinanza n. 35 del 16.11.2020 per il ripristino dello stato dei luoghi per le tramezze demolite al piano terra (tavolati cucina, antibagno e bagno), per la piccola piscina

ASTE
GIUDIZIARIE.it

interrata in muratura nel cortile esclusivo, e per la costruzione di bagno all'interno dell'autorimessa. L'Ordinanza non è mai stata eseguita.

Con Ordinanza n. 36 del 16.11.2020 è stata irrogata sanzione pecuniaria di € 1.000,00 mai pagata.

Al piano primo sono presenti abusi edilizi volumetrici quali la camera subito alla dx dell'arrivo della scala interna (non prevista in concessione) e per la mancanza del solaio sottotetto come previsto nella sezione della concessione edilizia.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. e tamponamento in laterizio, solai in laterocemento; le facciate sono intonacate.

All'unità immobiliare si accede direttamente da Via S. Lorenzo. La disposizione interna dei locali non corrisponde a quanto licenziato e sono presenti abusi edilizi volumetrici.

L'accesso principale immette nel locale soggiorno/pranzo/cucina dove è presente piccolo disimpegno per l'accesso all'autorimessa (sub. 3) e scala interna in muratura per accedere al primo piano.

Al piano primo sono presenti, attualmente, tre camere da letto, disimpegno e bagno con antibagno.

L'altezza interna è di 2,7 m al piano terra e al piano primo.

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare al piano terra è pari a circa 46,5 m² mentre la superficie lorda è stimata in circa 55,20 m².

Il piano primo ha una superficie calpestabile pari a 47,3 m², di concessione edilizia, mentre attualmente la superficie calpestabile è di 57,3 m² la superficie lorda, di concessione, è pari a 56,00 m². Il balcone ha una superficie di circa 5,5 m².

Al piano primo il pavimento del disimpegno e quello del bagno/antibagno, oltre al rivestimento del bagno, sono in ceramica, mentre i pavimenti delle camere da letto sono in parquet. Al piano terra il pavimento è in ceramica.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, con radiatori in alluminio, con produzione di acqua calda, la caldaia è situata nei pressi della porta finestra di uscita verso il cortile esclusivo.

L'impianto elettrico è quello di costruzione.

I serramenti interni sono di legno tamburato color bianco con inserti trapuntati.

I serramenti esterni sono in legno color noce con vetro doppio e persiane. I serramenti esterni ed interni sono in buono stato di manutenzione.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione.

E' stato possibile effettuare sopralluogo solo in data 09 maggio 2022 alla presenza del [REDACTED] attuale occupante dell'immobile.

Al box si accede direttamente da Via S. Lorenzo ed ha una superficie di circa 18 m². Ha altezza di 270 cm.

Dati catastali:

NCEU

- Fig. 3, Part. 1694, sub. 2 – Via Giardini, sn – Cat. A/2 – cl. 2 – cons. 6,5 vani – Sup. Cat. 130 m², totale escluse aree scoperte 120 m² - Rendita € 621,04 – piano T-1 – Cureggio (NO);
- Fig. 3, Part. 1694, sub. 3 – Via Giardini, sn – Cat. C/6 – cl. 2 – cons. 18 m² – Consistenza 18 m² - Rendita € 68,79 – piano T – Cureggio (NO);

Coerenze catastali.

Abitazione (sub. 2): a nord part. 1693, a est Via S. Lorenzo, a sud stessa proprietà, sub. 3, e part. 1695, a ovest cortile esclusivo con al di là part. 1232

Autorimessa: stessa proprietà sub. 2, Via S. Lorenzo, part. 1695, cortile esclusivo con al di là part. 1232.

Abitazione (Fg. 3, Part. 1694, sub. 2)*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*ASTE
GIUDIZIARIE.IT  Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Adeguamento	Superficie commerciale
Piano terra abitazione	46,50	55,20	1,00	55,20
Piano primo abitazione	47,30	56,00	1,00	56,00
Balcone		12,00	0,30	3,60
				114,80

Autorimessa (Fg. 3, Part. 1694, sub. 3)*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Adeguamento	Superficie commerciale
Autorimessa		18,0	1,00	18,00
				18,00

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 in funzione degli adeguamenti che saranno messi in atto per sanare lo stato attuale dei luoghi (nella planimetria catastale del primo piano è presente la camera in più rispetto alla concessione edilizia del 2005).

9. STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE:

Sulla base del Piano Regolatore Generale vigente l'area sulla quale sorge il fabbricato oggetto di stima è classificata come "Cellule edilizie e lotti virtuali assoggettati a SUE (art. 35 delle N.T.A.)".

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

Come già evidenziato sono presenti difformità e abusi ad entrambi i piani dell'edificio.

Sono presenti le seguenti Ordinanze:

- Ordinanza n. 35 del 16.11.2020 per il ripristino dello stato dei luoghi, mai eseguita;
- Ordinanza n. 36 del 16.11.2020 è stata irrogata sanzione pecuniaria di € 1.000,00 mai pagata.

L'unità immobiliare è stata edificata con PdC N. 04C40 del 14/01/2005

Non è stata rilasciata l'agibilità.

11. CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Non esistono certificazioni relative agli impianti.

12. IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO - CONTRATTI:

L'unità immobiliare è attualmente occupata

██████████ che sono residenti in Via S. Lorenzo 5 a Cureggio come evidenziato dalle bollette luce e telefono. E' presente un contratto preliminare di compravendita mai registrato. Viene allegata anche ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti registrati.

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: difformità
- Difformità catastali: 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: circa € 0,00.
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: € 0,00
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0,00

Eventuali cause in corso: ricorso ex art. 702 bis cpc Tribunale di Novara contro

- Precedenti proprietari nel ventennio:

- Alla Sig.ra (moglie Sig.), ai Sigg. sono pervenute le quote spettanti in virtù di atto per causa morte – certificato di denunciata successione in data 08/01/2020 rep. N. 409598/88888/19 e trascritto il 17/01/2020 ai n.ri 774/648 in morte di nato il a Borgomanero (NO) deceduto il (non risulta accettazione espressa/tacita in morte).
- Ai Sigg. (proprietà 1/3 comunione legale), (1/3 piena proprietà), (1/3 piena proprietà in regime di separazione) Atto di compravendita del 16/12/2008 rep. 120276/24001 Notaio trascritto il 09/01/2009 nn. 211/175 da) C.F. C.F. Alla la quota dell'intero in piena proprietà (nella sua precedente identificazione catastale catasto terreni Fg. 3, Part. 1569) in virtù di atto tra vivi – compravendita rogito del notaio (NO), in data 09/02/2004 rep. N. 540/121 e trascritto il 16/02/2004 ai n.ri 2983/1708 da potere di
- Ai Sigg. pervenne in virtù di atto per causa morte – certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Borgomanero (NO), in data 25/05/2001 rep. N. 40/621 e trascritto il 16/07/2004 ai n.ri 15343/9095 in morte deceduto il

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 (Anno 2022-2 semestre)", 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, per quanto è stato possibile, in base agli eventuali costi di trasformazione.

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 (Fig. 3, Part. 1694, sub. 2) **Autorimessa** Fig. 3, Part. 1694, sub. 3

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione	114,80	€ 600,00	€ 68.880,00
	114,80		€ 68.880,00
		Arrotondato a	€ 69.000,00
Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Autorimessa	18,00	€ 250,00	€ 4.500,00
	18,00		€ 4.500,00
		Arrotondato a	€ 4.500,00

- Valore corpo:	€ 73.500,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 73.500,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 73.500,00
Arrotondato a	€ 73.500,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Opere interne necessarie per la regolarizzazione:

adeguamento irregolarità stimate in circa (solo per aggiornamento catastale – non è possibile quantificare il costo per l'adeguamento delle difformità edilizie/urbanistiche e degli abusi)

	€ 1.900,00
- Valore corpo:	€ 71.600,00
- Valore complessivo intero:	€ 71.600,00
- Valore complessivo diritto	€ 71.600,00
Arrotondato a	€ 72.000,00

Novara, 04 settembre 2023