
TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare
Riunione Proc. Es. R.G. 24/2023 e 13/2024

[REDACTED]
contro

[REDACTED]
Proc. Es. R.G. n. 24/2023

E

[REDACTED]
contro

[REDACTED]
Proc. Es. R.G. n. 13/2024

Giudice Dott.ssa Simona Delle Site

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:

Sono presenti certificati notarili 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 fondiario, durata 30 anni, atto notaio [redacted], in data 23/02/2018 rep. 17454/9499, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il giorno 16/03/2018 ai numeri 3901/450, per Euro 150.000,00, a favore di [redacted], con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] domicilio ipotecario eletto: [redacted]), contro [redacted] nato in [redacted], C.F. [redacted] per il diritto di proprietà dell'intero.

Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto a Novara il 20/02/2023 ai nn. 2508/1840, a favore [redacted], Pubblico Ufficiale Tribunale di Novara, in data 13/02/2023 rep. 72, contro [redacted] per il diritto di proprietà dell'immobile sulla quota dell'intero;

- Pignoramento Immobiliare n. 971 del 30/01/2024 a favore di [redacted] con sede in [redacted] e contro [redacted], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Novara, in data 10/01/2024 rep. 3802/2023.

4. ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE:

Le planimetrie catastali sono state acquisite in data 26 gennaio 2024.

5. QUOTE INDIVISE DEI BENI PIGNORATI:

La proprietà dell'unità immobiliare di interesse risulta per la quota dell'intero di piena proprietà di [redacted]

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:



N.C.E.U. – Fg. 42, Part. 780, sub. 128 – Via Sandro Pertini n. 8 – Cat. A/2 – cl. 2 – cons. 6,0 vani – Sup. Cat. 97 m², totale escluse aree scoperte 88 m² - Rendita € 635,24 – Edificio C piano 2-S1 – Treiate (NO)

N.C.E.U. – Fg. 42, Part. 780, sub. 241 – Via Sandro Pertini n. 12 – Cat. C/6 – cl. 1 – cons. 12 m² – Rendita € 38,42 – piano S1 – Treiate (NO)

Gli immobili in oggetto sono compresi in un piano esecutivo convenzionato ratificato con atto in data 1° marzo 2005 a rogito notaio [redacted], registrato a Novara il giorno 4 marzo 2005 al n. 60 serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il giorno 11 marzo 2005 ai nn. 5267/2888.

Gli immobili in oggetto sono interessati da convenzione con [REDACTED] in data 13 aprile 2006 in autentica al n. 8888 di repertorio notaio [REDACTED], registrata a Novara il giorno 19 aprile 2006 al n. 615 serie 2, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il giorno 20 aprile 2006 ai nn. 9080/5330.

Le unità immobiliari di interesse sono situati nel comune di Trecate (NO) in Via Pertini n. 8/12.

L'appartamento è situato al piano secondo della Palazzina "C", con ingresso da Via Pertini n. 8.

Dall'ingresso si accede direttamente al soggiorno (25,82 m²) su cui si affacciano la cucina (9,75 m²) e il disimpegno della zona notte (4,84 m²); dal disimpegno si accede ad un primo bagno in aspirazione (6,57 m²), la camera da letto matrimoniale (14,25 m²), un secondo bagno (4,66 m²) e la camera singola (9,05 m²). Lungo tutto il perimetro esterno dell'appartamento è presente ampio balcone.

L'appartamento ha una superficie commerciale di circa 88 m², il balcone ha una superficie di circa 29,10 m². L'altezza interna è di 270 cm.

Il fabbricato ha struttura portante in c.a. e tamponamenti in muratura, solaio in laterocemento; le facciate sono intonacate e recentemente è stato posato cappotto

L'edificio di interesse è stato ultimato nell'anno 2007, come risulta dall'abitabilità rilasciata, per silenzio assenso, in data 23/11/2007.

I pavimenti e i rivestimenti (bagno e cucina) sono in grès ceramico.

Il riscaldamento è di tipo autonomo, tutti i radiatori sono di tipo a piastra in alluminio. La caldaia è posizionata in locale sul terrazzo.

L'impianto elettrico risulta quello originale di costruzione.

I serramenti interni sono in tamburato di legno colore noce.

I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio.

L'appartamento è in buone condizioni di manutenzione e conservazione: sono presenti alcuni evidenti segni di umidità sulle pareti verso il balcone e su alcuni tavolati interni. Recentemente è stato posato cappotto sulle facciate esterne.

E' stato possibile effettuare sopralluogo in data 31 gennaio 2024 alla presenza dell'inquilino [REDACTED] che ha esibito contratto di affitto registrato il 20/11/2020 con durata fino al 31/10/2024. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo a meno che la parte locatrice non invii raccomandata almeno tre mesi prima della scadenza.

Al piano interrato è presente cantina di circa 4,5 m².

Al piano interrato è anche presente posto auto. L'accesso al cortile interno avviene da Via Pertini 12. Il posto auto ha una superficie di circa 12 m²

Dati catastali:

NCEU

- Fg. 42, Part. 780, sub. 128 – Via Sandro Pertini n. 8 – Cat. A/2 – cl. 2 – cons. 6,0 vani – Sup. Cat. 97 m², totale escluse aree scoperte 88 m² - Rendita € 635,24 – Edificio C piano 2-S1 – Trecate (NO)
- Fg. 42, Part. 780, sub. 241 – Via Sandro Pertini n. 12 – Cat. C/6 – cl. 1 – cons. 12 m² – Rendita € 38,42 – piano S1 – Trecate (NO);

Coerenze catastali.

Appartamento

Sub. 129, scala e corridoio comune, cortile, Via Pertini.

Cantina: sub. 154, cortile, corridoio comune sub. 112, sub. 133.

Posto auto: muro di cinta, sub. 240, corte comune, sub. 242.

Abitazione (Fg. 42, Part. 780, sub. 128)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Adeguamento	Superficie commerciale
Appartamento		88	1,00	88,00
Balcone		29,10	0,30	8,73
				96,73
			arrotondato	97,00

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:

Non sono necessarie variazioni catastali.

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 residenziali di completamento".

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

Le unità immobiliari sono conformi alle concessioni rilasciate.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Trecate sono state reperite le seguenti pratiche:

- CILAS 545/2021 per efficientamento energetico;
- DIA 1403 del 07/05/2007, variante in corso d'opera al PdC n. 89/05 del 17/08/05 e alla DIA 9436 del 26/03/07, relativa alla Palazzina C.
- DIA 1400 del 27/04/07, variante in corso d'opera al PdC 89/05 del 17/08/05 e alla DIA 9436 del 26/03/07.
- DIA 1384 del 26/03/2007 variante al P.C. 89/05 del 17/08/05 e PC N. 175/06 del 08/09/2006 PEC Via Sozzago.
- Permesso di Costruire 175/2006 del 19/07/2006 in sanatoria per palazzine residenziali in corso d'opera PdC 89/2005.
- PdC N. 89/2005 del 17/08/2005.

In data 23/11/2007 è stata rilasciata agibilità 89/2005 per PEC N. 130, relativa alla Costruzione di N. 4 palazzine – denominata "Residenza San Nicolò" in Via Pertini a Trecate..

11. CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

12. IMMOBILE LIBERO O OCCUPATO - CONTRATTI:

L'unità immobiliare è occupata dal [REDACTED] con contratto di locazione registrato.

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: Nessuna
- Difformità catastali: Nessuna

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 € 1.000,00.
- Eventuali spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute: nessuna.
- Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 5.809,82 per l'appartamento e € 102,54 per il posto auto.
- Eventuali cause in corso: nessuna.
- Precedenti proprietari nel ventennio:
 - Atto di compravendita del 23 febbraio 2018 del [REDACTED], Rep. N. 17543/9498, trascritto a Novara il 16 marzo 2018 ai nn. 3900/2849 in virtù del quale [REDACTED] per la quota dell'intera proprietà acquista da [REDACTED], nato in [REDACTED] il [REDACTED] e da [REDACTED], nata in [REDACTED].
 - A [REDACTED] da [REDACTED] con sede in [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 14/07/2010 a rogito notaio [REDACTED], n. di Rep. 6855/4597, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il giorno 27/07/2010 ai nn. 12140/7706.
 - Ad [REDACTED] (che ha assunto denominazione [REDACTED] mutamento di denominazione sociale trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il giorno 12/12/2008 ai nn. 21589/13971), da [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED], in forza di atto di compravendita in data 01/03/2005 a rogito notaio [REDACTED] n. di repertorio 7306/4369, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara il giorno 16/03/2005 ai nn. 5526/3018.
 - A [REDACTED], in forza di titolo anteriore al ventennio.

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" (1° 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. 42, Part. 780, sub. 128)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

	Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione		97,00	€ 800,00	€ 77.600,00
		97,00		€ 77.600,00
			Arrotondato a	€ 78.000,00

Abitazione (Fig. 42, Part. 780, sub. 241)*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

	Destinazione	Superficie omogeneizzata	Valore unitario	valore complessivo
Abitazione		12,00	€ 360,00	€ 4.320,00
		97,00		€ 4.320,00
			Arrotondato a	€ 4.300,00

- Valore corpo:	€ 82.300,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 82.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Opere interne necessarie per la regolarizzazione:

adeguamento irregolarità stimate in circa **€ 000,00**

- Valore corpo:	€ 82.300,00
- Valore complessivo intero:	€ 82.300,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 0,00

Novara, 28 febbraio 2024