

TRIBUNALE DI NOVARA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 97/2020
RED SEA SPV S.r.l.
contro



Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa S. Delle Site

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

Tecnico incaricato: arch. PAOLA RAVARELLI
con studio in Novara, via Monte S. Gabriele 52/i
Tel: 3388057610

Iscritto all'Albo della Provincia di Novara e V.C.O. al n. 423
Iscritto all'Albo del Tribunale di Novara al n.113
e-mail: *paola.ravarelli@archiworld.it*
posta elettronica certificata: *paola.ravarelli@archiworldpec.it*

Immobili in Comune di Pogno N.C.E.U., F. 5, part. [REDACTED], sub. [REDACTED] (magazzini e locali di deposito), sub. [REDACTED] (abitazione di tipo economico), sub. [REDACTED] (magazzini e locali di deposito), sub. [REDACTED] (abitazione di tipo economico), sub. [REDACTED] (autorimessa) ed Ente Urbano F. 5 sub. [REDACTED] di are 10,18.
Gli immobili pignorati consistono in un complesso edilizio costituito da diversi corpi di fabbrica con destinazioni varie insistenti su un unico lotto di terreno.



LOTTO 1

**Immobile in POGNO (NO), Magazzini e locali di deposito Via Alzo s.n.c.
(catastalmente n. civico 7) F. 5, part. [REDACTED], sub. [REDACTED] piano T-1-2**



Immobile di piena proprietà, quota 1/1 sito in Comune di Pogno, Via Alzo s.n.c. (catastalmente n. 7), fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pogno al Foglio 5, mapp. [REDACTED], sub. [REDACTED], C/2, Consist. 119, Sup. Cat: 139 mq Redita € 135,21 Piano T - 1 - 2

Coerenze: da levante via Alzo, mapp. 156, Strada Comunale Vecchia da Pogno a Orta, sub. 6

Intestato a:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]

- 1) **Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.**
La documentazione risulta **completa** di certificazione notarile, prodotta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- 2) **Avvisi ad eventuali creditori e/o comproprietari.**
Sono stati ritualmente notificati gli avvisi ai creditori iscritti in data 11/12/2020.
- 3) **Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**

Iscrizioni:

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A., **contro** [REDACTED], con atto Notaio Anna Coccoli di Gozzano Rep. 256/183 del 29/10/2009 iscritta a Novara il 04/11/2009 ai nn. 17523/3298
Importo ipoteca: € 250.627,20
Importo capitale: € 125.313,60
- **Ipoteca** legale a favore di EQUITALIA SESTRI S.p.A., **contro** [REDACTED], Rep. 18/2010 del 24/09/2010 iscritta a Novara il 28/09/2010 ai nn. 14807/3054

Importo ipoteca: € 61.790,06

Importo capitale: € 30.895,03

- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 740/12119 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1340/159

Importo ipoteca: € 116.620,52

Importo capitale: € 58.310,26

- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 734 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1341/160

Importo ipoteca: € 116.620,52

Importo capitale: € 58.310,26

Trascrizioni:

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 30/07/2012 ai nn. 10434/7525 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 02.07.2012, rep. 1.

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 15/09/2020 ai nn. 10945/7833 a favore di RED SEA SPV S.R.L., contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 19.08.2020, rep. 1271.

4) Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica

Si allegano le planimetrie e le mappe catastali relative all'immobile pignorato.

5) Esistenza di quote indivise dei beni pignorati

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED].

6) Descrizione dell'immobile pignorato.

L'accesso è stato effettuato dapprima infruttuosamente in data 04.06.2021 e successivamente in data 14.06.2021 (cfr verbale allegato).

Preso atto dell'impossibilità di accedere all'immobile stante lo stato di abbandono dello stesso, non è stato possibile effettuare i rilievi metrici interni ed esterni e pertanto le consistenze sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie catastali.

Il rilievo fotografico documenta la situazione di degrado ad oggi esistente.

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pogno al Foglio 5, mapp. [REDACTED], sub. [REDACTED], C/2 si trova nel Comune di Pogno, in via Alzo s.n.c. (catastalmente n. 7) e insiste sulla porzione di terreno iscritto come bene comune non censibile al N.C.E.U del Comune di Pogno al Foglio 5, mapp. [REDACTED].

Coerenze: da levante via Alzo, mapp. 156, Strada Comunale Vecchia da Pogno a Orta, sub 6.

La costruzione, formata da una cantina al piano terreno, un vano deposito al primo piano ed un altro vano deposito al secondo piano, questi ultimi collegati da una scala interna, ha accesso da una scala esterna al primo piano ed è provvista di copertura piana che funge da

terrazzo con accesso anche carrabile dalla soprastante Strada Comunale Vecchia da Pugno a Orta.

La struttura è in muratura portante, il solaio di copertura in cls armato.

Non sono presenti impianti funzionanti.

Con la Concessione Edilizia n. 24/96 è stata rilasciata autorizzazione per il cambio di destinazione d'uso da deposito/magazzino a residenziale con nuove opere interne.

Destinazione	Sup. calpestabile mq	Sup. reale mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	Condizioni
Cantina	19,35	25,00	0,25	6,00	Da ristrutturare
Deposito primo piano	49,90	59,00	1,00	59,00	Da ristrutturare
Deposito secondo piano	46,90	56,00	1,00	56,00	Da ristrutturare
Tot. A	116,15	140,00		121,00	

7) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella rilevata direttamente.

Sono conformi i dati catastali, i confini, l'indirizzo non corrisponde nel numero civico.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

8) Eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto.

L'immobile è regolarmente accatastrato. Non è possibile verificare l'esistenza di difformità in quanto le condizioni di degrado dell'immobile ne precludono l'accesso.

9) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il P.R.G.C. del Comune di Pugno classifica l'immobile come "Aree edificate" soggette all'art. 3.2.2 delle N.T.A.

10) Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità.

Agli atti del Comune di Pugno risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato:

- C.E. n. 29/94 del 25.08.1994 per la manutenzione straordinaria della copertura
- C.E. n. 15/95 del 15.05.1995 varianti alla C.E. 29/94 per realizzazione copertura piana.
- C.E. n. 24/96 del 14.09.1996 per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso.

Nei fascicoli esaminati non è presente il certificato di abitabilità/agibilità.

Non è possibile verificare la conformità urbanistica in quanto le condizioni di degrado dell'immobile ne precludono l'accesso.

11) Conformità degli impianti alla normativa in materia.

Gli impianti, ove esistenti, sono obsoleti e non funzionanti.

12) Stato di occupazione.

L'immobile corrispondente al subalterno n. [REDACTED] al momento del sopralluogo del 14.06.2021, risultava libero.

13) Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non è stato rinvenuto un provvedimento di tale natura.

14) Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Non sono stati rinvenuti vincoli o diritti demaniali o usi civici.

15) Esistenza di vincoli e oneri giuridici.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali: NO
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: NO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NO
- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.): NO
- Eventuali cause in corso: Il Sindaco del Comune di Pogno, con ordinanza n. 05/2021, dispone un intervento di messa in sicurezza del fabbricato con la posa di opere provvisoriale atte alla tutela delle persone estranee al fabbricato ed alle sue pertinenze.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A., contro [REDACTED], con atto Notaio Anna Coccoli di Gozzano Rep. 256/183 del 29/10/2009 iscritta a Novara il 04/11/2009 ai nn. 17523/3298
Importo ipoteca: € 250.627,20
Importo capitale: € 125.313,60
- **Ipoteca** legale a favore di EQUITALIA SESTRI S.p.A., contro [REDACTED], Rep. 18/2010 del 24/09/2010 iscritta a Novara il 28/09/2010 ai nn. 14807/3054
Importo ipoteca: € 61.790,06
Importo capitale: € 30.895,03
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 740/12119 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1340/159
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 734 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1341/160
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26

Trascrizioni:

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 30/07/2012 ai nn. 10434/7525 a favore di [REDACTED], **contro** [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 02.07.2012, rep. 1.
- **pignoramento** immobiliare trascritto il 15/09/2020 ai nn. 10945/7833 a favore di RED SEA SPV S.R.L., **contro** [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 19.08.2020, rep. 1271.

Altre informazioni per l'acquirente:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): nessuna
- 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: nessuna
- Precedenti proprietari nel ventennio:

Attuali proprietari:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]
[REDACTED], piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Precedenti proprietari:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita Notaio Polito Domenico di Borgomanero in data 07.06.2000, rep. 124742, trascritto a Novara il 13.06.2000 ai numeri 8926/5791 da [REDACTED]
[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio.

16) Determini il valore dell'immobile

Criteri di stima

La stima viene effettuata in base al metodo sintetico monoparametrico.

Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.

Dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Pogno, non risultano i valori per gli immobili a destinazione non residenziale.

Dalle quotazioni pubblicate dal Bollettino Immobiliare Novarese 2020 per il Comune di Pogno, per la categoria "immobili produttivi" risulta il valore compreso tra 400,00 e 600,00 €/mq di sup. lorda.

Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, lo stato di conservazione, si ritiene congrua l'applicazione del **valore minimo di €/mq 400,00**

Valutazione dell'unità immobiliare A – Locali di deposito e magazzini

Consistenza metrica commerciale dell'immobile: mq. 121,00

Valore di mercato: € 400,00/mq

Valore di mercato decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: $400,00 \times 80\% = \text{€/mq } 320,00$

Adeguamenti e correzione della stima:

- **Coefficienti correttivi:**

Stato conservativo interno da ristrutturare totalmente: 0,80

Stato conservativo esterno da ristrutturare: 0,80

Altezza dei soffitti inferiore a 290 cm.: 0,95

Esposizione non assoluta: 0,93

Prodotto dei coefficienti: 0,56

Quota soggetta a pignoramento: 1,00

mq. 121,00 x €/mq 320,00 x 0,56 x 1,00 = € 21.683,00

Arrotondamenti: + € 17,00

Totale valore stimato Lotto 1 per la quota pignorata del 100%: € 21.700,00
(Euro ventunomilasettecento/00).

LOTTO 2

**Immobile in POGNO (NO), Abitazione di tipo economico Via Alzo n. 7
F. 5, part. graffate [REDACTED], sub. [REDACTED] e sub. [REDACTED] piano T-1**



Immobile di piena proprietà, quota 1/1 sito in Comune di Pogno, Via Alzo s.n.c. (catastalmente n. 7), fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pogno al Foglio 5, mapp. [REDACTED], sub. [REDACTED], A/3

Coerenze: da levante via Alzo, sub. 5, Strada Comunale Vecchia da Pogno a Orta, sub. 7

Intestato a:

[REDACTED], nato a [REDACTED], c.f.: [REDACTED],
piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

1) Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

La documentazione risulta **completa** di certificazione notarile, prodotta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

2) Avvisi ad eventuali creditori e/o comproprietari.

Sono stati ritualmente notificati gli avvisi ai creditori iscritti in data 11/12/2020.

3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizioni:

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A., contro [REDACTED], con atto Notaio Anna Cocoli di Gozzano Rep. 256/183 del 29/10/2009 iscritta a Novara il 04/11/2009 ai nn. 17523/3298
Importo ipoteca: € 250.627,20
Importo capitale: € 125.313,60

- **Ipoteca** legale a favore di EQUITALIA SESTRI S.p.A., contro [REDACTED], Rep. 18/2010 del 24/09/2010 iscritta a Novara il 28/09/2010 ai nn. 14807/3054
Importo ipoteca: € 61.790,06
Importo capitale: € 30.895,03
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 740/12119 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1340/159
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 734 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1341/160
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26

Trascrizioni:

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 30/07/2012 ai nn. 10434/7525 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 02.07.2012, rep. 1.
- **pignoramento** immobiliare trascritto il 15/09/2020 ai nn. 10945/7833 a favore di RED SEA SPV S.R.L., contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 19.08.2020, rep. 1271.

4) Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica

Si allegano le planimetrie e le mappe catastali relative all'immobile pignorato.

5) Esistenza di quote indivise dei beni pignorati

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED].

6) Descrizione dell'immobile pignorato.

L'accesso è stato effettuato dapprima infruttuosamente in data 04.06.2021 e successivamente in data 14.06.2021 (cfr verbale allegato).

Preso atto dell'impossibilità di accedere all'immobile stante lo stato di abbandono dello stesso, non è stato possibile effettuare i rilievi metrici interni ed esterni e pertanto le consistenze sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie catastali.

Il rilievo fotografico documenta la situazione di degrado ad oggi esistente.

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pogno al Foglio 5, mapp. [REDACTED], sub. [REDACTED], A/3 si trova nel Comune di Pogno, in via Alzo s.n.c. (catastalmente n. 7) e insiste sulla porzione di terreno iscritto come bene comune non censibile al N.C.E.U del Comune di Pogno al Foglio 5, mapp. [REDACTED]

Coerenze: da levante via Alzo, sub. 5, Strada Comunale Vecchia da Pogno a Orta, sub. 7

La costruzione, formata da un ripostiglio, una cantina ed un porticato al piano terreno, una cucina, tre camere, un bagno e disimpegno al primo piano collegati da una scala interna, ha accesso da una piccola scala esterna al piano terra.

La struttura è in muratura portante, i solai in laterizio armato, la copertura in tegole laterizie.

Gli impianti, ove esistenti, sono obsoleti.

Destinazione	Sup. calpestabile mq	Sup. reale mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	Condizioni
P. terra ripostiglio e cantina	72,65	94,00	0,50	47,00	Da ristrutturare
Portico P. terra	26,00	26,00	0,30	7,80	Da ristrutturare
Alloggio primo piano	98,65	124,00	1,00	124,00	Da ristrutturare
Balcone	12,80	12,80	0,30	3,84	
Tot. A	210,10	256,80		182,64	

7) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella rilevata direttamente.

Sono conformi i dati catastali, i confini, l'indirizzo non corrisponde nel numero civico.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

8) Eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto.

L'immobile è regolarmente accatastato. Non è possibile verificare l'esistenza di difformità in quanto le condizioni di degrado dell'immobile ne precludono l'accesso.

9) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il P.R.G.C. del Comune di Pogno classifica l'immobile come "Aree edificate" soggette all'art. 3.2.2 delle N.T.A.

10) Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità.

Agli atti del Comune di Pogno risultano le seguenti pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato:

- C.E. n. 11/83 del 08.01.1983 per la realizzazione alloggio al primo piano
- C.E. n. 20/96 del 29.08.1996 per ampliamento alloggio al primo piano.

Nei fascicoli esaminati non è presente il certificato di abitabilità/agibilità.

Non è possibile verificare la conformità urbanistica in quanto le condizioni di degrado dell'immobile ne precludono l'accesso.

11) Conformità degli impianti alla normativa in materia.

Gli impianti, ove esistenti, sono obsoleti e non funzionanti.

12) Stato di occupazione.

L'immobile corrispondente al subalterno n. 6 al momento del sopralluogo del 14.06.2021, risultava libero.

13) Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non è stato rinvenuto un provvedimento di tale natura.

14) Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Non sono stati rinvenuti vincoli o diritti demaniali o usi civici.

15) Esistenza di vincoli e oneri giuridici.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali: NO
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: NO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NO
- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.): NO
- Eventuali cause in corso: Il Sindaco del Comune di Pogno, con ordinanza n. 05/2021, dispone un intervento di messa in sicurezza del fabbricato con la posa di opere provvisoriale atte alla tutela delle persone estranee al fabbricato ed alle sue pertinenze.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A., contro [REDACTED], con atto Notaio Anna Coccoli di Gozzano Rep. 256/183 del 29/10/2009 iscritta a Novara il 04/11/2009 ai nn. 17523/3298
Importo ipoteca: € 250.627,20
Importo capitale: € 125.313,60
- **Ipoteca** legale a favore di EQUITALIA SESTRI S.p.A., contro [REDACTED], Rep. 18/2010 del 24/09/2010 iscritta a Novara il 28/09/2010 ai nn. 14807/3054
Importo ipoteca: € 61.790,06
Importo capitale: € 30.895,03
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 740/12119 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1340/159
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 734 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1341/160
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26

Trascrizioni:

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 30/07/2012 ai nn. 10434/7525 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 02.07.2012, rep. 1.
- **pignoramento** immobiliare trascritto il 15/09/2020 ai nn. 10945/7833 a favore di RED SEA SPV S.R.L., contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 19.08.2020, rep. 1271.

Altre informazioni per l'acquirente:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): nessuna
- 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: nessuna
- Precedenti proprietari nel ventennio:

Attuali proprietari:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]
[REDACTED], piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Precedenti proprietari:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita Notaio Polito Domenico di Borgomanero in data 07.06.2000, rep. 124742, trascritto a Novara il 13.06.2000 ai numeri 8926/5791 da [REDACTED]
[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio.

16) Determini il valore dell'immobile

Criteri di stima

La stima viene effettuata in base al metodo sintetico monoparametrico.

Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.

Dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Pogno, zona periferica residenziale, per la categoria "abitazioni civili" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 690,00 e massimo di €/mq 1000,00.

Dalle quotazioni pubblicate dal Bollettino Immobiliare Novarese 2020 per il Comune di Pogno, per la categoria "appartamenti non recenti" risulta il valore compreso tra 550,00 e 750,00 €/mq di sup. lorda.

Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, lo stato di conservazione, si ritiene congrua l'applicazione del **valore medio minimo di €/mq 620,00**

Valutazione dell'unità immobiliare A – Abitazione di tipo economico

Consistenza metrica commerciale dell'immobile: mq. **182,64**

Valore di mercato: € 620,00/mq

Valore di mercato decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: $620,00 \times 80\% = \text{€/mq } 496,00$

Adeguamenti e correzione della stima:

- **Coefficienti correttivi:**

Stato conservativo interno da ristrutturare totalmente: 0,80

Stato conservativo esterno da ristrutturare: 0,80

Altezza dei soffitti inferiore a 290 cm.: 0,95

Esposizione non assolata: 0,93

Prodotto dei coefficienti: 0,56

Quota soggetta a pignoramento: 1,00

mq. 182,64 x €/mq 496,00 x 0,56 x 1,00 = € 50.730,00

Arrotondamenti: - € 30,00

Totale valore stimato Lotto 2 per la quota pignorata del 100%: € 50.700,00
(Euro cinquantamilasettecento/00).

LOTTO 3

Immobile in POGNO (NO), Magazzini e locali di deposito Via Alzo n. 9 (catastalmente n. civico 7) F. 5, part. [REDACTED], sub. [REDACTED] piano S1-T-1-2



Immobile di piena proprietà, quota 1/1 sito in Comune di Pogno, Via Alzo n. 9 (catastalmente n. 7), fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pogno al Foglio 5, mapp. [REDACTED], sub. [REDACTED], C/2

Coerenze: da levante via Alzo, sub. 6, Strada Comunale Vecchia da Pogno a Orta, sub. 8

Intestato a:

[REDACTED], nato a [REDACTED], nato a [REDACTED], c.f.: [REDACTED], piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

1) Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

La documentazione risulta **completa** di certificazione notarile, prodotta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

2) Avvisi ad eventuali creditori e/o comproprietari.

Sono stati ritualmente notificati gli avvisi ai creditori iscritti in data 11/12/2020.

3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizioni:

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A., contro [REDACTED], con atto Notaio Anna Coccoli di Gozzano Rep. 256/183 del 29/10/2009 iscritta a Novara il 04/11/2009 ai nn. 17523/3298

Importo ipoteca: € 250.627,20

Importo capitale: € 125.313,60

- **Ipoteca** legale a favore di EQUITALIA SESTRI S.p.A., contro [REDACTED], Rep. 18/2010 del 24/09/2010 iscritta a Novara il 28/09/2010 ai nn. 14807/3054
Importo ipoteca: € 61.790,06
Importo capitale: € 30.895,03
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 740/12119 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1340/159
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 734 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1341/160
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26

Trascrizioni:

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 30/07/2012 ai nn. 10434/7525 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 02.07.2012, rep. 1.
- **pignoramento** immobiliare trascritto il 15/09/2020 ai nn. 10945/7833 a favore di RED SEA SPV S.R.L., contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 19.08.2020, rep. 1271.

4) Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica

Si allegano le planimetrie e le mappe catastali relative all'immobile pignorato.

5) Esistenza di quote indivise dei beni pignorati

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED].

6) Descrizione dell'immobile pignorato.

L'accesso è stato effettuato dapprima infruttuosamente in data 04.06.2021 e successivamente in data 14.06.2021 (cfr verbale allegato).

Preso atto dell'impossibilità di accedere all'immobile stante lo stato di abbandono dello stesso, non è stato possibile effettuare i rilievi metrici interni ed esterni e pertanto le consistenze sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie catastali.

Il rilievo fotografico documenta la situazione di degrado ad oggi esistente.

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pogno al Foglio 5, mapp. [REDACTED], sub. [REDACTED], C/2 si trova nel Comune di Pogno, in via Alzo n. 9 (catastalmente n. 7) e insiste sulla porzione di terreno iscritto come bene comune non censibile al N.C.E.U del Comune di Pogno al Foglio 5, mapp. [REDACTED].

Coerenze: da levante via Alzo, sub. 6, Strada Comunale Vecchia da Pogno a Orta, sub. 8

La costruzione, formata da un piano interrato, piano terreno, primo piano destinati a locali di deposito e da un piano sottotetto, tutti collegati da una scala interna, ha accesso da una scala esterna al piano terreno prospiciente la via Alzo.

La struttura è in muratura e pietra portante, i solai presumibilmente in legno e laterizio armato.

Non sono presenti impianti funzionanti.

Destinazione	Sup. calpestabile mq	Sup. reale mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	Condizioni
Piano interrato	122,50	154,40	1,00	154,40	Da ristrutturare
Deposito piano terreno	121,00	164,10	1,00	164,10	Da ristrutturare
Deposito primo piano	105,40	143,00	1,00	143,00	Da ristrutturare
Sottotetto	105,40	143,00	0,50	71,50	Da ristrutturare
Balconi	9,00	9,00	0,30	2,70	
Tot. A	463,30	613,50		535,70	

7) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella rilevata direttamente.

Sono conformi i dati catastali, i confini, l'indirizzo non corrisponde nel numero civico. I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

8) Eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto.

L'immobile è regolarmente accatastato. Non è possibile verificare l'esistenza di difformità in quanto le condizioni di degrado dell'immobile ne precludono l'accesso.

9) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il P.R.G.C. del Comune di Pogno classifica l'immobile come "Aree edificate" soggette all'art. 3.2.2 delle N.T.A.

10) Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità.

Agli atti del Comune di Pogno non risultano pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato.

Non è possibile verificare la conformità urbanistica in quanto non sono reperibili i titoli abilitativi e in quanto le condizioni di degrado dell'immobile ne precludono l'accesso.

L'immobile, presumibilmente, è stato edificato prima del 01/09/1967.

11) Conformità degli impianti alla normativa in materia.

Gli impianti, ove esistenti, sono obsoleti e non funzionanti.

12) Stato di occupazione.

L'immobile corrispondente al subalterno n. [REDACTED] al momento del sopralluogo del 14.06.2021, risultava libero.

13) Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non è stato rinvenuto un provvedimento di tale natura.

14) Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Non sono stati rinvenuti vincoli o diritti demaniali o usi civici.

15) Esistenza di vincoli e oneri giuridici.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali: NO
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: NO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NO
- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.): NO
- Eventuali cause in corso: Il Sindaco del Comune di Pogno, con ordinanza n. 05/2021, dispone un intervento di messa in sicurezza del fabbricato con la posa di opere provvisoriale atte alla tutela delle persone estranee al fabbricato ed alle sue pertinenze.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A., contro [REDACTED], con atto Notaio Anna Coccoli di Gozzano Rep. 256/183 del 29/10/2009 iscritta a Novara il 04/11/2009 ai nn. 17523/3298
Importo ipoteca: € 250.627,20
Importo capitale: € 125.313,60
- **Ipoteca** legale a favore di EQUITALIA SESTRI S.p.A., contro [REDACTED], Rep. 18/2010 del 24/09/2010 iscritta a Novara il 28/09/2010 ai nn. 14807/3054
Importo ipoteca: € 61.790,06
Importo capitale: € 30.895,03
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 740/12119 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1340/159
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 734 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1341/160
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26

Trascrizioni:

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 30/07/2012 ai nn. 10434/7525 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 02.07.2012, rep. 1.
- **pignoramento** immobiliare trascritto il 15/09/2020 ai nn. 10945/7833 a favore di RED SEA SPV S.R.L., contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 19.08.2020, rep. 1271.

Altre informazioni per l'acquirente:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): nessuna
- 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: nessuna

- Precedenti proprietari nel ventennio:

Attuali proprietari:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]
[REDACTED], piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Precedenti proprietari:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita Notaio Polito Domenico di Borgomanero in data 07.06.2000, rep. 124742, trascritto a Novara il 13.06.2000 ai numeri 8926/5791 da [REDACTED]
[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio.

16) Determini il valore dell'immobile

Criteri di stima

La stima viene effettuata in base al metodo sintetico monoparametrico.

Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.

Dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Pogno, non risultano i valori per gli immobili a destinazione non residenziale.

Dalle quotazioni pubblicate dal Bollettino Immobiliare Novarese 2020 per il Comune di Pogno, per la categoria "immobili produttivi" risulta il valore compreso tra 400,00 e 600,00 €/mq di sup. lorda.

Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, lo stato di conservazione, si ritiene congrua l'applicazione del **valore minimo di €/mq 400,00**

Valutazione dell'unità immobiliare A – Locali di deposito e magazzini

Consistenza metrica commerciale dell'immobile: mq. 535,70

Valore di mercato: € 400,00/mq

Valore di mercato decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: $400,00 \times 80\% = \text{€/mq } 320,00$

Adeguamenti e correzione della stima:

- **Coefficienti correttivi:**

Stato conservativo interno da ristrutturare totalmente: 0,80

Stato conservativo esterno da ristrutturare: 0,80

Altezza dei soffitti inferiore a 290 cm.: 0,95

Esposizione non assolata: 0,93

Prodotto dei coefficienti: 0,56

Quota soggetta a pignoramento: 1,00

mq. 535,70 x €/mq 320,00 x 0,56 x 1,00 = € 95.997,00
Arrotondamenti: + € 3,00

Totale valore stimato Lotto 3 per la quota pignorata del 100%: € 96.000,00
(Euro novantaseimila/00).

LOTTO 4

**Immobile in POGNO (NO), Abitazione di tipo economico Via Alzo n. 7
F. 5, part. [REDACTED], sub. [REDACTED] piano S1-T-1-2**



Immobile di piena proprietà, quota 1/1 sito in Comune di Pugno, Via Alzo n. 7, fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pugno al Foglio 5, mapp. [REDACTED], sub. [REDACTED], A/3

Coerenze: da levante via Alzo, sub. 7, Strada Comunale Vecchia da Pugno a Orta, sub. 9

Intestato a:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED],
piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

1) Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

La documentazione risulta **completa** di certificazione notarile, prodotta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

2) Avvisi ad eventuali creditori e/o comproprietari.

Sono stati ritualmente notificati gli avvisi ai creditori iscritti in data 11/12/2020.

3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizioni:

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A., contro [REDACTED], con atto Notaio Anna Coccoli di Gozzano Rep. 256/183 del 29/10/2009 iscritta a Novara il 04/11/2009 ai nn. 17523/3298

Importo ipoteca: € 250.627,20

Importo capitale: € 125.313,60

- **Ipoteca** legale a favore di EQUITALIA SESTRI S.p.A., contro [REDACTED], Rep. 18/2010 del 24/09/2010 iscritta a Novara il 28/09/2010 ai nn. 14807/3054
Importo ipoteca: € 61.790,06
Importo capitale: € 30.895,03
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 740/12119 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1340/159
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 734 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1341/160
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26

Trascrizioni:

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 30/07/2012 ai nn. 10434/7525 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 02.07.2012, rep. 1.
- **pignoramento** immobiliare trascritto il 15/09/2020 ai nn. 10945/7833 a favore di RED SEA SPV S.R.L., contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 19.08.2020, rep. 1271.

4) Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica

Si allegano le planimetrie e le mappe catastali relative all'immobile pignorato.

5) Esistenza di quote indivise dei beni pignorati

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED].

6) Descrizione dell'immobile pignorato.

L'accesso è stato effettuato dapprima infruttuosamente in data 04.06.2021 e successivamente in data 14.06.2021 (cfr verbale allegato).

Preso atto della possibilità solo parziale di accedere in sicurezza all'immobile stante lo stato di abbandono dello stesso, non è stato possibile effettuare i rilievi metrici interni ed esterni e pertanto le consistenze sono state rilevate graficamente sulla base delle planimetrie catastali. Il rilievo fotografico documenta la situazione di degrado ad oggi esistente.

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pogno al Foglio 5, mapp. [REDACTED], sub. [REDACTED], A/3 si trova nel Comune di Pogno, in via Alzo n. 7 e insiste sulla porzione di terreno iscritto come bene comune non censibile al N.C.E.U del Comune di Pogno al Foglio 5, mapp. [REDACTED].

Coerenze: da levante via Alzo, sub. 7, Strada Comunale Vecchia da Pogno a Orta, sub. 9

La costruzione, formata da un piano interrato adibito a cantina, piano terreno costituito da ripostigli e lavanderia, primo piano costituito da un alloggio con soggiorno, cucina, locale

disimpegno, corridoio, due bagni, quattro camere, due balconi, piano sottotetto con due grandi vani di cui uno avente altezza di ml. 1,60 e l'altro di ml. 2,00. Tutti i piani sono collegati da una scala interna, l'accesso all'immobile avviene direttamente sulla via Alzo mediante una breve scala esterna al piano terra.

La struttura è in muratura portante mista a pietra, i solai in laterizio armato, la copertura in tegole laterizie.

Il corpo di fabbrica, ad un esame superficiale, è composto da una parte più consistente che sembra essere preesistente alla porzione più piccola posta all'estremità la quale, invece, per caratteristiche costruttive e materiali, sembra essere più recente.

Da quanto si è potuto verificare gli impianti sono fuori uso e obsoleti, gli apparecchi sanitari dei bagni sono stati distrutti e l'interno dell'edificio vandalizzato da ignoti.

Destinazione	Sup. calpestabile mq	Sup. reale mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	Condizioni
P. interrato cantina	83,00	108,50	0,25	27,10	Da ristrutturare
P. terreno ripostigli	119,10	151,30	0,25	37,80	Da ristrutturare
Alloggio primo piano	115,95	151,30	1,00	151,30	Da ristrutturare
Balcone	22,30	22,30	0,30	6,70	
Sottotetto	103,05	128,95	0,25	32,25	
Tot. A	443,40	562,35		255,15	

7) Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella rilevata direttamente.

Sono conformi i dati catastali, i confini, l'indirizzo.

I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.

8) Eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto.

L'immobile è regolarmente accatastato. L'accesso, limitato al primo piano per motivi di sicurezza, ha consentito di verificare difformità consistenti nella demolizione di una tramezza di una stanza.

9) Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il P.R.G.C. del Comune di Pogno classifica l'immobile come "Aree edificate" soggette all'art. 3.2.2 delle N.T.A.

10) Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità.

Agli atti del Comune di Pogno non risultano pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato.

Non è possibile verificare la conformità urbanistica in quanto non sono reperibili i titoli abilitativi e in quanto le condizioni di degrado dell'immobile ne precludono l'accesso.

L'immobile principale, presumibilmente, è stato edificato prima del 01/09/1967.

11) Conformità degli impianti alla normativa in materia.

Gli impianti, ove esistenti, sono obsoleti e non funzionanti.

12) Stato di occupazione.

L'immobile corrispondente al subalterno n. [REDACTED] al momento del sopralluogo del 14.06.2021, risultava libero.

13) Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Non è stato rinvenuto un provvedimento di tale natura.

14) Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Non sono stati rinvenuti vincoli o diritti demaniali o usi civici.

15) Esistenza di vincoli e oneri giuridici.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali: NO
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: NO
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NO
- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.): NO
- Eventuali cause in corso: Il Sindaco del Comune di Pogno, con ordinanza n. 05/2021, dispone un intervento di messa in sicurezza del fabbricato con la posa di opere provvisoriale atte alla tutela delle persone estranee al fabbricato ed alle sue pertinenze.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A., contro [REDACTED], con atto Notaio Anna Coccoli di Gozzano Rep. 256/183 del 29/10/2009 iscritta a Novara il 04/11/2009 ai nn. 17523/3298
Importo ipoteca: € 250.627,20
Importo capitale: € 125.313,60
- **Ipoteca** legale a favore di EQUITALIA SESTRI S.p.A., contro [REDACTED], Rep. 18/2010 del 24/09/2010 iscritta a Novara il 28/09/2010 ai nn. 14807/3054
Importo ipoteca: € 61.790,06
Importo capitale: € 30.895,03
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 740/12119 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1340/159
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 734 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1341/160
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26

Trascrizioni:

- **pignoramento immobiliare** trascritto il 30/07/2012 ai nn. 10434/7525 a favore di [REDACTED], **contro** [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 02.07.2012, rep. 1.
- **pignoramento immobiliare** trascritto il 15/09/2020 ai nn. 10945/7833 a favore di RED SEA SPV S.R.L., **contro** [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 19.08.2020, rep. 1271.

Altre informazioni per l'acquirente:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): nessuna
- 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: nessuna
- Precedenti proprietari nel ventennio:

Attuali proprietari:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]
[REDACTED], piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Precedenti proprietari:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita Notaio Polito Domenico di Borgomanero in data 07.06.2000, rep. 124742, trascritto a Novara il 13.06.2000 ai numeri 8926/5791 da [REDACTED]
[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio.

16) Determini il valore dell'immobile

Criteri di stima

La stima viene effettuata in base al metodo sintetico monoparametrico.

Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.

Dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Pogno, zona periferica residenziale, per la categoria "abitazioni civili" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 690,00 e massimo di €/mq 1000,00.

Dalle quotazioni pubblicate dal Bollettino Immobiliare Novarese 2020 per il Comune di Pogno, per la categoria "appartamenti non recenti" risulta il valore compreso tra 550,00 e 750,00 €/mq di sup. lorda.

Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, lo stato di conservazione, si ritiene congrua l'applicazione del **valore medio minimo di €/mq 620,00**

Valutazione dell'unità immobiliare A – Abitazione di tipo economico

Consistenza metrica commerciale dell'immobile: mq. **255,15**

Valore di mercato: € 620,00/mq

Valore di mercato decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: 620,00x 80%= €/mq 496,00

Adeguamenti e correzione della stima:

- **Coefficienti correttivi:**

Stato conservativo interno da ristrutturare totalmente: 0,80

Stato conservativo esterno da ristrutturare: 0,80

Altezza dei soffitti inferiore a 290 cm.: 0,95

Esposizione non assoluta: 0,93

Prodotto dei coefficienti: 0,56

Quota soggetta a pignoramento: 1,00

mq. 255,15 x €/mq 496,00 x 0,56 x 1,00 = € 70.870,00

Arrotondamenti: + € 30,00

Totale valore stimato Lotto 4 per la quota pignorata del 100%: € 70.900,00
(Euro settantamilanovecento/00).

LOTTO 5

**Immobile in POGNO (NO), Autorimessa Via Alzo s.n.c.
(catastalmente n. civico 7) F. 5, part. [REDACTED], sub. [REDACTED] piano S1**



Immobile di piena proprietà, quota 1/1 sito in Comune di Pogno, Via Alzo s.n.c. (catastalmente n. 7), fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Pogno al Foglio 5, mapp. [REDACTED], sub. [REDACTED], C/6

Coerenze: da levante via Alzo, sub. 8, Strada Comunale Vecchia da Pogno a Orta, altra proprietà.

Intestato a:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED], piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

1) Completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.

La documentazione risulta **completa** di certificazione notarile, prodotta dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

2) Avvisi ad eventuali creditori e/o comproprietari.

Sono stati ritualmente notificati gli avvisi ai creditori iscritti in data 11/12/2020.

3) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizioni:

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A., contro [REDACTED], con atto Notaio Anna Coccoli di

Gozzano Rep. 256/183 del 29/10/2009 iscritta a Novara il 04/11/2009 ai nn. 17523/3298

Importo ipoteca: € 250.627,20

Importo capitale: € 125.313,60

- **Ipoteca** legale a favore di EQUITALIA SESTRI S.p.A., contro [REDACTED], Rep. 18/2010 del 24/09/2010 iscritta a Novara il 28/09/2010 ai nn. 14807/3054
Importo ipoteca: € 61.790,06
Importo capitale: € 30.895,03
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 740/12119 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1340/159
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 734 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1341/160
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26

Trascrizioni:

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 30/07/2012 ai nn. 10434/7525 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 02.07.2012, rep. 1.
- **pignoramento** immobiliare trascritto il 15/09/2020 ai nn. 10945/7833 a favore di RED SEA SPV S.R.L., contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 19.08.2020, rep. 1271.

4) Mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica

Si allegano le planimetrie e le mappe catastali relative all'immobile pignorato.

5) Esistenza di quote indivise dei beni pignorati

Alla data di trascrizione del pignoramento i suddetti immobili risultavano di piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni di [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED].

6) Descrizione dell'immobile pignorato.

L'accesso è stato effettuato dapprima infruttuosamente in data 04.06.2021 e successivamente in data 14.06.2021 (cfr verbale allegato).

Il rilievo fotografico documenta la situazione di degrado ad oggi esistente.

L'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Pogno al Foglio 5, mapp. [REDACTED], sub. [REDACTED], C/6 si trova nel Comune di Pogno, in via Alzo s.n.c. (catastalmente n. 7) e insiste sulla porzione di terreno iscritto come bene comune non censibile al N.C.E.U del Comune di Pogno al Foglio 5, mapp. [REDACTED].

Coerenze: da levante via Alzo, sub. 8, Strada Comunale Vecchia da Pugno a Orta, altra proprietà.

L'autorimessa, costituita da un unico vano è inserita al piano terreno della costruzione minore facente parte del sub. [REDACTED].

Non sono presenti impianti funzionanti.

Destinazione	Sup. calpestabile mq	Sup. reale mq	Coeff.	Sup. comm.le mq	Condizioni
Autorimessa	20,00	28,00	1,00	28,00	Da ristrutturare
Tot. A	20,00	28,00		28,00	

- 7) **Conformità tra la descrizione attuale del bene e quella rilevata direttamente.**
Sono conformi i dati catastali, i confini, l'indirizzo non corrisponde nel numero civico. I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione del bene.
- 8) **Eventuali variazioni per l'aggiornamento del catasto.**
L'immobile è regolarmente accatastato. Non è necessario aggiornare il catasto.
- 9) **Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**
Il P.R.G.C. del Comune di Pugno classifica l'immobile come "Aree edificate" soggette all'art. 3.2.2 delle N.T.A.
- 10) **Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative e l'esistenza di dichiarazione di agibilità.**
Agli atti del Comune di Pugno non risultano pratiche edilizie inerenti l'immobile pignorato.
Non è possibile verificare la conformità urbanistica in quanto non sono reperibili i titoli abilitativi.
- 11) **Conformità degli impianti alla normativa in materia.**
Gli impianti, ove esistenti, sono obsoleti e non funzionanti.
- 12) **Stato di occupazione.**
L'immobile corrispondente al subalterno n. [REDACTED] al momento del sopralluogo del 14.06.2021, risultava libero.
- 13) **Eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**
Non è stato rinvenuto un provvedimento di tale natura.
- 14) **Esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri o di inalienabilità, esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, esistenza di diritti demaniali o usi civici.**
Non sono stati rinvenuti vincoli o diritti demaniali o usi civici.
- 15) **Esistenza di vincoli e oneri giuridici.**

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Domande giudiziali: NO
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: NO

- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale: NO
- Altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.): NO
- Eventuali cause in corso: Il Sindaco del Comune di Pogno, con ordinanza n. 05/2021, dispone un intervento di messa in sicurezza del fabbricato con la posa di opere provvisoriale atte alla tutela delle persone estranee al fabbricato ed alle sue pertinenze.

Vincoli ed oneri che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- **Ipoteca** volontaria a garanzia di mutuo a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.A., contro [REDACTED], con atto Notaio Anna Coccoli di Gozzano Rep. 256/183 del 29/10/2009 iscritta a Novara il 04/11/2009 ai nn. 17523/3298
Importo ipoteca: € 250.627,20
Importo capitale: € 125.313,60
- **Ipoteca** legale a favore di EQUITALIA SESTRI S.p.A., contro [REDACTED], Rep. 18/2010 del 24/09/2010 iscritta a Novara il 28/09/2010 ai nn. 14807/3054
Importo ipoteca: € 61.790,06
Importo capitale: € 30.895,03
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 740/12119 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1340/159
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26
- **Ipoteca** Conc. Amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED], Rep. 734 del 30/01/2019 iscritta a Novara il 31/01/2019 ai nn. 1341/160
Importo ipoteca: € 116.620,52
Importo capitale: € 58.310,26

Trascrizioni:

- **pignoramento** immobiliare trascritto il 30/07/2012 ai nn. 10434/7525 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 02.07.2012, rep. 1.
- **pignoramento** immobiliare trascritto il 15/09/2020 ai nn. 10945/7833 a favore di RED SEA SPV S.R.L., contro [REDACTED], da atto giudiziario del Tribunale di Novara del 19.08.2020, rep. 1271.

Altre informazioni per l'acquirente:

- Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie): nessuna
- 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: nessuna

- Precedenti proprietari nel ventennio:

Attuali proprietari:

[REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]
[REDACTED], piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Precedenti proprietari:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], c.f.: [REDACTED]
[REDACTED] piena proprietà per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita Notaio Polito Domenico di Borgomanero in data 07.06.2000, rep. 124742, trascritto a Novara il 13.06.2000 ai numeri 8926/5791 da [REDACTED]
[REDACTED] proprietario da data antecedente il ventennio.

16) Determini il valore dell'immobile

Criteri di stima

La stima viene effettuata in base al metodo sintetico monoparametrico.

Si tiene inoltre conto delle caratteristiche relative alla collocazione spaziale dell'immobile (piano, esposizione, accessibilità) ed alle caratteristiche generali del contesto in cui è inserito, oltre che alle considerazioni relative allo stato d'uso e di manutenzione.

Dalle quotazioni pubblicate dall'Agenzia del Territorio OMI per il Comune di Pogno, zona periferica residenziale, per la categoria "autorimesse" risulta il valore minimo di €/mq di sup. lorda 520,00 e massimo di €/mq 780,00.

Dalle quotazioni pubblicate dal Bollettino Immobiliare Novarese 2020 per il Comune di Pogno, per la categoria "autorimesse" risulta il valore a corpo compreso tra € 7.500,00 e 10.500,00.

Considerato l'andamento attuale del mercato, la tipologia, l'ubicazione, la destinazione urbanistica, lo stato di conservazione, si ritiene congrua l'applicazione del **valore minimo a corpo di € 7.500,00**

Valutazione dell'unità immobiliare A – Autorimessa

Consistenza metrica commerciale dell'immobile: mq. **28,00**

Valore di mercato: a corpo € 7.500,00

Valore di mercato decurtato del 20% quale incidenza negativa della modalità di vendita coattiva: $7.500,00 \times 80\% = € 6.000$

Totale valore stimato Lotto 5 per la quota pignorata del 100%: € 6.000,00
(Euro seimila/00)

RIEPILOGO

LOTTO 1: Totale stima LOTTO 1 € 21.700,00 (Euro ventunomilasettecento/00).

LOTTO 2: Totale stima LOTTO 2 € 50.700,00 (Euro cinquantamilasettecento/00).

LOTTO 3: Totale stima LOTTO 3 € 96.000,00 (Euro novantaseimila/00).

LOTTO 4: Totale stima LOTTO 4 € 70.900,00 (Euro settantamilanovecento/00).

LOTTO 5: Totale stima LOTTO 5 € 6.000,00 (Euro seimila/00).

**TOTALE COMPLESSIVO LOTTI 1 + 2 + 3 + 4 + 5: € 245.300,00
(Euro duecentoquarantacinquemilatrecento/00)**

Novara, 07 luglio 2021

IL PERITO
(arch. Paola Ravarelli)

Allegati:

1. Ispezione ipotecaria e catastale: aggiornamenti
2. Planimetrie catastali ed estratto di mappa
3. Concessioni edilizie
4. Estratto P.R.G.C. Comune di Pogno
5. Verbale d'accesso
6. Ordinanza Sindaco del Comune di Pogno
7. Nota atto di compravendita
8. Documentazione fotografica