

TRIBUNALE DI NOVARA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Procedimento Esecutivo n° 231/2018

Giudice dell'Esecuzione: Dottor Nicola Tritta

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Alfredo Manzetti

Iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Novara al n. 1.904



1. Identificazione dei beni oggetto della vendita:

**- APPARTAMENTO CON PERTINENZE, SITUATI IN COMUNE DI TRECATE -
via Monsignor Guido Tonetti, n° 10/12**



N.CT:

foglio n° 42, particella n° 635, are 11.00, Ente Urbano, senza redditi; ----

NCEU:

foglio n° 42, particella n° 635 sub. 11, abitazione e cantina ai piani 1-S1; -----

foglio n° 42, particella n° 635 sub. 225, autorimessa al piano S1. -----

Vista d'insieme del fabbricato da via Monsignor Guido Tonetti – lato Nord-Est.

Trattasi di un appartamento con annesse cantina ed autorimessa, collocate ai piani primo [secondo fuori terra - abitazione] e seminterrato [cantina ed autorimessa], facenti parte di un più ampio edificio a torre, situato nel comune di Trecate (NO), con ingresso pedonale su via Monsignor Guido Tonetti n° 12 e carrabile da Mons. Tonetti n° 10, che si sviluppa [il fabbricato] su quattro piani fuori terra, costituito nel condominio denominato "IL CAMPO B", codice fiscale n° 94045240036, amministrato dal geom. [REDACTED].

L'area su cui sorge il complesso condominiale è così identificata nel Nuovo Catasto Terreni del comune di Trecate (NO): -----

✓ foglio n° 42, particella n° 635, ente urbano di are 11.00, senza redditi. -----

Le unità immobiliari sono così censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Trecate (NO): -----

✓ foglio n° 42, particella n° 635, subalterno n° 11, via Monsignor Guido Tonetti n° 12, piano 1-S1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 4.0, superficie catastale mq. 71, superficie catastale escluse le aree scoperte mq. 68, rendita catastale €. 423,49 [abitazione e cantina]; -----

✓ foglio n° 42, particella n° 635, subalterno n° 25, via Monsignor Guido Tonetti n° 10, piano S1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie catastale mq. 15, rendita catastale €. 72,30 [autorimessa]. -----

L'unità abitativa e la cantina sono raggiungibili dalla scala comune interna [il fabbricato è provvisto di ascensore]; l'autorimessa è collocata al piano seminterrato, raggiungibile dalla corte



esterna con accesso da Monsignor Guido Tonetti n° 10. -----

Coerenze. -----

Terreno su cui è eretto l'edificio – foglio n° 42, particella n° 635, ente urbano – confina da Nord, in senso orario, con: particella 634, viabilità pubblica di via Monsignor Guido Tonetti e particella n° 568, particelle n° 797, 700, 359 e 699. -----

Appartamento al primo piano (Alloggio n° 2 – secondo piano fuori terra) – foglio n° 42, particella n° 635, sub. 11 - l'unità abitativa confina, da Nord in senso orario, con: corte esterna comune su due lati, vano scale comune, altra unità abitativa sub. 10, corte esterna comune; -----

Cantina (piano seminterrato) - confina, da Nord in senso orario con: cantina n° 7 sub. 15, cantina n° 6 sub. 7, corridoio comune, cantina n° 9 sub. 9, autorimessa sub. 25 [anch'essa oggetto del presente procedimento]; -----

Autorimessa (piano seminterrato) – foglio n° 42, particella n° 635, sub. 25 - confina, da Nord in senso orario con: autorimessa n° 7 sub. n° 24, cantina n° 7 sub. n° 15, cantina n° 8 sub. n° 11 [anch'essa oggetto del presente procedimento], cantina n° 9 sub. n° 9, autorimessa n° 9 sub. n° 26, corte esterna comune. -----

1.1 **Verifica completezza documentazione presente nel fascicolo.**

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo e si dichiara che vengono allegate le schede catastali e la documentazione urbanistica che si è potuto reperire presso l'ufficio tecnico comunale. -----

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

Premesso che la descrizione delle unità immobiliari e delle porzioni di fabbricato è relativa alla mera classificazione catastale, si accerta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento in termini di piano e dati catastali. -----

1.3 **Pignoramento per intero o pro-quota.**

Le unità immobiliari oggetto del procedimento esecutivo, situate in via Monsignor Guido Tonetti n° 10/12, con atto esecutivo trascritto in data **22/10/2018**, sono pignorate contro i signori [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/2 indivisa sul diritto di proprietà, e

[REDACTED], per la restante quota di 1/2 indiviso sul diritto di proprietà. -----

Si procede quindi alla stima dell'intera quota di proprietà. -----

2. **Descrizione sommaria**

LOTTO UNICO - COMUNE DI TRECATE, via Monsignor Guido Tonetti n° 10/12. -----

Le unità immobiliari [appartamento con cantina ed autorimessa], sono situate nel territorio del comune di Trecate (NO), in via Monsignor Guido Tonetti n° 10 [accesso carrabile] e 12 [accesso pedonale], facenti parte di un più ampio fabbricato, con tipologia a torre, che si sviluppa su quattro piani fuori terra e costituito nel condominio denominato "IL CAMPO B", con stabile in via



Monsignor Guido Tonetti n° 12 [vedasi la dichiarazione resa dall'amministratore geom. Davide Paolo Binello in data 07/03/2019]. -----

L'unità abitativa è situata al primo piano [secondo fuori terra] risulta in buone condizioni manutentive. -----

L'autorimessa è collocata al piano seminterrato ed accessibile dalla corte comune esterna. -----

L'immobile in oggetto è collocato in zona immediatamente periferica alla centro cittadino, a prevalente connotazione residenziale e con la presenza di comuni attività commerciali, servizi pubblici e privati, che, per le dimensioni del comune, sono facilmente raggiungibili ed utilizzabili. -

La costruzione venne ultimata nell'anno 2004. -----

La situazione edilizia del fabbricato, raffigurata negli atti reperiti presso l'ufficio tecnico comunale, non ha evidenziato particolari discrepanze con le opere effettivamente realizzate, le quali si **dichiarano conformi** ai titoli edilizi rilasciati. -----

Anche la distribuzione interna del fabbricato **risulta conforme** agli atti depositati presso l'Agenzia Delle Entrate, Servizi Atti Catastali di Novara, che si allegano alla presente relazione. -----

Stato di utilizzo:

Le unità immobiliari risultano utilizzate direttamente dai signori [REDACTED]

Si allega il certificato contestuale con stato di famiglia e residenza. -----

L'accesso ai locali è avvenuto facilmente, grazie alla collaborazione dell'esecutato. -----

Le unità risultano ammobiliate ed arredate, con arredi di normale valore commerciale, dei quali si omette la valutazione [vedasi la documentazione fotografica]. -----

Non si è potuto reperire alcuna certificazione degli impianti, tale da poterne attestare la propria regolarità e sicurezza. -----

2.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

2.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna alla data del 27/02/2019

2.1.2 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: nessuna ----

2.1.3 Atti di asservimento urbanistico: -----

- ✓ convenzione stipulata col comune di Trecate con atto autenticato dal notaio Giovanni Baldi in Trecate in data 31/07/2001, repertorio n° 103110/19549, registrato a Novara in data 03/08/2001 al n° 393, serie 2V, trascritto a Novara in data 03/08/2001 con nota nn. 11804/7682 e 11805/7683, avente ad oggetto la normativa per l'attuazione del progetto di piano esecutivo per l'utilizzazione urbanistica ed edilizia dell'area su cui venne successivamente eretto il fabbricato in parola; -----
- ✓ atto autenticato del notaio Giovanni Baldi in Trecate, rispettivamente in data 26/06/2003 numero repertorio 107431/21281, registrato a Novara in data 08/07/2003 al n° 936, serie 2, trascritto a Novara in data 04/07/2003 con nota nn. 14117/9622, ed in data 10/03/2004 numero repertorio 109088/22010, registrato a Novara in data 12/03/2004 al n° 357 serie 2, trascritto a Novara in data 12/03/2004 con nota nn. 5130/2985: aventi ad oggetto i reciproci diritti di edificabilità col fondo limitrofo posto a Sud (indicato in catasto con i mappali n° 585 e 581) e il fondo posto a Nord della "Palazzina A" (indicato a catasto con i mappali n° 578 e 582; con la possibilità di redigere costruzioni nei limiti previsti dalla norme del PRG secondo le rispettive possibilità edificatorie e con la possibilità di realizzare vedute e/o affacci verso le reciproche proprietà; -----



- ✓ convenzione di edilizia abitativa convenzionata stipulata col comune di Trecate con atto autenticato dal notaio Giovanni Baldi in Trecate in data 10/03/2004, repertorio n° 109090/22012, registrato a Novara in data 12/03/2004 al n° 355, serie 2, trascritto a Novara in data 12/03/2004 con nota nn. 5132/2987, avente ad oggetto la realizzazione di tre alloggi in regime convenzionato, le cui unità oggetto di procedimento esecutivo risultano estranee, come da dichiarazione resa in occasione dell'atto di acquisto, successivamente indicato; -----

2.1.4 Altre limitazioni d'uso: nessuna, ovvero quelle indicate negli atti precedentemente indicati al punto 2.1.3. -----

2.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della Procedura.

Si segnala: -----

2.2.1. Trascrizioni (vedi punto 2.2.3 - "Pignoramenti").

2.2.2. Iscrizioni.

+ ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Novara in data 01/04/2005 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], con atto del notaio Roberto Gallavresi in Garbagnate Milanese del 24/03/2005, repertorio n° 7363/4146, iscritta nel registro generale al n° 6848 e nel registro particolare al n° 1436: importo capitale €. **130.000,00** – importo ipoteca €. **260.000,00**. -----

+Relativamente a: -----

+ abitazione in Trecate (NO), via Monsignor Guido Tonetti n° 12, a catasto al foglio n° 42, particella n° 635, subalterno n° 11, piani 1-S1, consistenza vani 4.0, abitazione di tipo civile; -----

+ autorimessa in Trecate (NO), via Monsignor Guido Tonetti n° 10, a catasto al foglio n° 42, particella n° 635, subalterno n° 25, piano S1, consistenza 14 mq., autorimessa. -----

Sono presenti ulteriori informazioni nella sezione "D". -----

2.2.3. Pignoramenti.

+ pignoramento derivante da atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Novara emesso in data 02/10/2018, repertorio n° 3160, [REDACTED]

[REDACTED], trascritto a Novara in data 22/10/2018 nel registro generale al n° 15316 e nel registro particolare al n° 10619. -----

+Relativamente a: -----

+ abitazione in Trecate (NO), via Monsignor Guido Tonetti n° 12, a catasto al foglio n° 42, particella n° 635, subalterno n° 11, piani 1-S1, consistenza vani 4.0, abitazione di tipo civile; -----

+ autorimessa in Trecate (NO), via Monsignor Guido Tonetti n° 10, a catasto al foglio n° 42, particella n° 635, subalterno n° 25, piano S1, consistenza 14 mq., autorimessa. -----

Sono presenti ulteriori precisazioni nella sezione "D". -----



2.3 Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizi e/o catastali

2.3.1. Accertamento di conformità urbanistico-edilizia:

LOTTO UNICO – COMUNE DI TRECATE (NO), via Monsignor Guido Tonetti n° 10/12. -----

Le unità immobiliari [appartamento con cantina ed autorimessa] fanno parte di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale, costituito in condominio, del quale si è potuto riscontrare, attraverso gli atti comunali ricercati, la seguente attività edilizia: -----

- ✓ Concessione Edilizia n° 45 del 07/05/2002, per “Costruzione di edificio condominiale (lotto A del comparto B riferito alla pratica edilizia 175/2001)” su un’area assoggettata a pianificazione esecutiva; -----
Lavori iniziati in data 26/06/2002 ed ultimati in data 09/04/2004. -----
- ✓ Permesso di Costruire n° 17 del 05/03/2004, per “Variante alla Concessione Edilizia n. 45/2002 e n° 91/2003 lotto A del comparto B”; -----
- ✓ Permesso di Costruire n° 114 del 05/07/2005, per “Costruzione di copertura balcone”; -----
- ✓ Denuncia di Inizio Attività n° 1214 del 12/04/2006, per “Costruzione tettoia e collegamento balconi appartamento n° 4 – piano rialzato”;-----
Comunicazione di fine lavori in data 24/10/2006; collaudo finale del 25/10/2006. -----
- ✓ Pratica Agibilità del 20/04/2004, protocollo n° 11881, confermata per decorrenza dei termini con nota protocollo n° 27340 del 24/08/2017. -----

Dagli accertamenti e rilievi effettuati in sede di sopralluogo, il sottoscritto Esperto ha verificato che sotto l’aspetto **urbanistico**, sia la palazzina in questione e più specificatamente le unità in parola, risultano **conformi** alle destinazioni dello Strumento Urbanistico vigente in comune di Trecate (NO), trattandosi di “Aree residenziali edificate”, articolo 3.3.8 delle NTA del PRG. -----

2.3.2. Accertamento di conformità catastale:

il sottoscritto esperto estimatore ha provveduto a verificare le risultanze agli atti presso l’Ufficio Tecnico Erariale, appurandone la **regolarità catastale**. -----

2.3.3. Interventi di regolarizzazione edilizia e catastale:

come precedentemente indicato, per quanto si è potuto riscontrare dagli atti, non si ritiene sia necessaria alcuna attività di regolarizzazione, sia edilizia che catastale. -----

3. Altre informazioni per l’acquirente.

- Relativamente alle unità immobiliari in Trecate (NO), via Monsignor Guido Tonetti n° 10/12: -----
Condominio “IL CAMPO B’, via Monsignor Guido Tonetti n° 12, codice fiscale n° 94045240036, attualmente amministrato dal [REDACTED] -----
[REDACTED]. -----

3.1. Spese fisse annue di gestione dell’immobile: €. 490,00 c.a.; -----

3.2. Spese condominiali straordinarie deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: nessuna. -----



- 3.3. Spese condominiali scadute ed insolte non pagate negli ultimi due anni, alla data della perizia:** 635,49; -----
- 3.4. Altre spese eventuali comuni/condominiali:** nessuna; -----
- 3.5. Cause in corso:** nessuna [es. immobiliare 231/2018]. -----
- Vedasi la dichiarazione resa dall'amministratore in data 07/03/2019 ed allegata alla presente relazione. -----

4. Attuali e precedenti proprietari nel ventennio.

4.1 Precedenti proprietari:

Premesso che: -----

- ✓ l'attuale particella n° 635 del foglio n° 42, di are 11.00, divenne ente urbano conseguentemente all'edificazione del fabbricato ed alla relativa approvazione del Tipo Mappale n° 0278797 del 18/12/2003, col quale vennero soppresse le particelle n° 583 e 584 e variata la particella n° 634. -----

+ [redacted], in forza di contratto di compravendita con atto del notaio Giovanni Baldi in Trecate (NO), repertorio n° 104228 in data 30/01/2002, trascritto a Novara in data 01/02/2002, ai nn. 1446/1027, che acquistava da [redacted]. -----

+ alle società [redacted], gli immobili erano a loro volta pervenuti: -----

1. compravendita notaio Roberto del 28/06/2001, repertorio n° 3156, trascritto a Novara in data 09/07/2001 ai nn. 10020/6527, che acquistava dai signori [redacted];
2. compravendita notaio Roberto del 28/06/2001, repertorio n° 3156, trascritto a Novara ai in data 09/07/2001 ai nn. 10021/6528, che acquistava dai signori [redacted].

+ ai signori [redacted], la loro quota era pervenuta per successione legittima in morte di [redacted], giusta [redacted].



dichiarazione di successione n° 11, volume 1280, registra in Novara in data 25/07/1991, trascritta in data 04/09/1991 ai nn. 10389/7700. Il coniuge [REDACTED], ha rinunciato all'eredità del marito con atto in data 04/07/1990, rep. 61137, a rogito del notaio Giovanni baldi in Trecate. -----

Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]. -----

+ ai signori [REDACTED]
[REDACTED], la loro quota era pervenuta: -----

1. in parte per successione legittima in morte di [REDACTED]
[REDACTED], deceduta in data [REDACTED], giusta dichiarazione di successione n° 66, volume 1480, registra in Novara in data 10/10/2000, trascritta in data 14/01/2003 ai nn. 989/877. -----

Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]. ---

2. in parte per successione legittima in morte [REDACTED]
[REDACTED], deceduto in data [REDACTED], giusta dichiarazione di successione n° 37, volume 615, registra in Novara in data 10/10/2000, trascritta in data 24/05/2004 ai nn. 10460/6145.-

Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]. -----

3. in parte per successione legittima in morte di [REDACTED], nata a [REDACTED], deceduta in data [REDACTED], giusta dichiarazione di successione n° 67, volume 480, registra in Novara in data 10/10/2000, trascritta in data 03/03/2004 ai nn. 4299/2566.-----

Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]. ---

+ ai signori [REDACTED], la loro quota era pervenuta per successione legittima in morte di [REDACTED]
[REDACTED], deceduta in data 13/11/1997, giusta dichiarazione di successione n° 16, volume 1068, trascritta in data 29/10/1979 ai nn. 9048/7451 e successivamente rettificata con dichiarazione n° 65, volume 1480, in data 10/10/2000, trascritta il 19/01/2005 ai nn.1172/663. -----

Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]. -----

+ al signor [REDACTED], la quota era pervenuta per successione legittima in morte di [REDACTED]
[REDACTED], giusta dichiarazione di successione n° 66, volume 1480, trascritta in data 14/01/2003 ai nn. 989/877. -----

Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]. -----

+ ai signori [REDACTED], la loro quota era pervenuta per successione legittima in morte di [REDACTED]
[REDACTED], deceduta in data 13/11/1997, giusta dichiarazione di successione n° 16, volume 1068, trascritta in data 29/10/1979 ai nn. 9048/7451 e successivamente rettificata con dichiarazione n° 65, volume 1480, in data 10/10/2000, trascritta il 19/01/2005 ai nn.1172/663. -----

Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di [REDACTED]. -----



conforme con quanto depositato in atti presso gli uffici catastali. -----
 L'appartamento è raggiungibile sia dalla scala che dall'ascensore comuni, percorrendo un breve corridoio comune, possiede un'altezza interpiano di cm. 270. -----
 Gli impianti sembrerebbero in buone condizioni e funzionanti. -----
 La cantina e l'autorimessa, sebbene facenti parte di unità immobiliari separate ed autonome, in effetti consistono in un unico locale, situate al piano seminterrato, possiedono pavimento di piastrelle in monocottura con porta di ingresso metallica ed impianto elettrico. -----
 La cantina possiede accesso dal corridoio comune, l'autorimessa possiede accesso dalla corte esterna comune pavimentata. -----
 I locali hanno altezza interpiano di metri 2,40. -----

6. Valutazione complessiva delle unità

6.1 Criterio di stima:

la stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente al comune di Trecate, codice di zona D1, microzona catastale 1, fascia periferica, abitazioni civili e box; oltre alla media commerciale di bollettini immobiliari del territorio. -----

6.2 Fonti di informazione:

Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Trecate, Agenzia del Territorio, Operatori immobiliari presenti sul territorio. -----

6.3 Valutazione delle superfici:

l'unità abitativa, e le sue pertinenze accessorie [cantina ed autorimessa], vengono calcolate secondo il criterio previsto per la stima immobiliare commerciale: -----

LOTTO UNICO - Unità immobiliari in Trecate (NO) via Monsignor Guido Tonetti, n° 10/12					
Destinazione	Mq.	coefficiente	valore unitario €.	quota	valore parziale €.
Abitazione (S.L.)	68,14	1,00	1.350,00	1/1	91.989,00
Balconi	2,83	0,35	1.350,00	1/1	1.337,18
Cantina (S.L.)	4,39	0,50	1.350,00	1/1	2.963,25
Autorimessa (S.L.)	16,74	1,00	800,00	1/1	13.392,00
COMPLESSIVAMENTE				€.	109.681,43
RIDUZIONE PER ASSENZA GARANZIA PER VIZI (art. 16 nomina GE) €.					87.745,15

Divisibilità.

La divisibilità o l'indivisibilità non derivano da caratteristiche fisiche ma da valutazioni economiche e giuridiche: la divisibilità è ammessa qualora gli immobili si possano dividere in parti omogenee, a condizione che conservino proporzionalmente la funzione ed il valore





dell'insieme. -----

Richiamato il concetto di comoda divisibilità di un immobile, presupposto dall'art. 720 C.C., che prevede, sotto l'aspetto strutturale, l'attuabilità del frazionamento del bene mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e che, sotto l'aspetto economico-funzionale, la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione e della pregressa utilizzazione del bene stesso, si afferma che gli immobili **non sono comodamente e divisibili** e pertanto si propone l'assegnazione delle unità immobiliari oggetto del procedimento esecutivo, in un unico lotto. -----

- VALORE COMMERCIALE DEI BENI -
€. 87.745,15

6.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Compatibilmente alle considerazioni esposte nella presente relazione, dal valore commerciale riscontrato, non è necessario apportare alcuna decurtazione se non il mero arrotondamento dei relativi valori. -----

L'impianto manutentivo interno risulta possedere complessivamente un buon grado di finitura. ----

6.5. Prezzo a base d'asta dell'unità:

il valore degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trovano, ammonta a:

LOTTO	Valore stimato	importo per arrotondamento	prezzo a base d'asta
UNICO – Comune di TRECATE (NO) via Monsignor Guido Tonetti n° 10/12 [abitazione, cantina ed autorimessa, comprese le rispettive quote millesimali sulle parti comuni condominiali]. ----- - per l'intera quota di proprietà	87.745,15	- 245,15	87.500,00

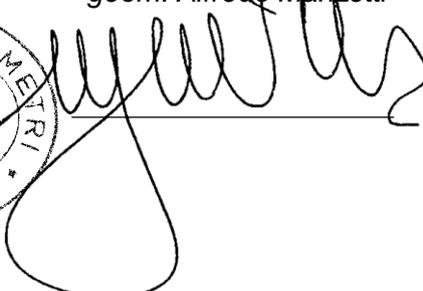
valore delle unità immobiliari situate in Trecate, via Monsignor Guido Tonetti n° 10/12, costituite da abitazione, cantina ed autorimessa
- identificate in un unico lotto -
€. 87.500,00
(euro ottantasettemilacinquecento virgola zero zero centesimi)



Con la presente relazione il sottoscritto Esperto ha esaurito l'incarico affidatogli e rimane a disposizione per ulteriori ed eventuali chiarimenti. -----

IN FEDE

geom. Alfredo Manzetti



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned over the circular stamp.



Gozzano (NO) lì, 09.Maggio.2018

