

---

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare**

**XXX**  
contro  
**XXX**  
**XXX**  
**XXX**

N. Gen. Rep. **167/2022**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Andrea Arcagni*  
*iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Novara al N. 2387*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Novara*  
*C.F. RCG NDR 74D03 D872B*

*con studio in Galliate (Novara) viale Leonardo Da Vinci n. 13*

*email: andrea.arcagni@314studio.it*

---

## **Beni in Cressa (NO) – Vicolo IV Novembre n. 3**

### **Lotto 001 ABITAZIONE E CANTINA**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**



**A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **abitazione** sita in Cressa (NO) in Vicolo IV Novembre n. 3 e censita al C.F. al fg. 3 part. 73 sub. 2 graffato con part. 577 sub.6.

Si tratta di un'abitazione che si sviluppa su due piani fuori terra e un piano interrato, ubicato in zona centrale del Comune di Cressa (NO).

All'immobile si accede mediante il passo carraio collocato sul lato sud del lotto.

L'abitazione è costituita da: ingresso/soggiorno/cucina (c.a. 36,25mq), disimpegno (c.a. 2,95 mq), bagno (c.a. 6,25 mq) e un ripostiglio sottoscala (c.a. 1,65 mq) a piano

terra e disimpegno (c.a. 6,30 mq), un bagno (c.a. 5,00 mq), due ripostigli (rispettivamente c.a. 1,50 mq e c.a. 2,85 mq), tre camere (rispettivamente c.a. 11,55 mq, c.a. 11,00 mq e c.a. 14,25 mq) a piano primo. I due piani sono collegati da una scala interna ed il tutto si sviluppa per un totale di circa 99,55mq calpestabili e circa 135,00mq lordi.

Il locale cucina/soggiorno ha un'altezza interna di circa 2,70 ml, bagno e disimpegno hanno un'altezza interna di 2,45 ml, l'ingresso ha un'altezza di 2,90 m. I locali a piano primo hanno un'altezza interna di circa 2,70 ml. Il bagno presenta una porzione con altezza di 2.55m.

Sono inoltre presenti lungo il fronte Sud un portico a piano terra (c.a. 27,60mq) e un balcone a piano primo (c.a. 9,85mq).

Dal portico si accede tramite una scala esterna al locale cantina (c.a. 17,95 mq).

Quale pertinenza esclusiva una porzione di cortile di circa 80mq soggetta a servitù di passaggio a favore dei lotti confinanti.

Al catasto fabbricati l'immobile risulta intestato a:

XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 4/12;

XXX nato a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 7/12 in regime di separazione dei beni;

XXX nata a XXX il XXX, C.F. XXX, proprietà per 1/12 in regime di separazione dei beni.

- foglio 3 mappale 73 sub. 2 graffato con part. 577 sub.6, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, posto al piano T-1-S1, rendita € 413,17.

Coerenze mappale da Nord in senso orario: mappali 282, 621, 77, 76, 75, 577.

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

Si verifica la completezza della documentazione presente nel fascicolo. Si allegano inoltre le planimetrie catastali aggiornate.

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

Si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ma in riferimento all'identificazione catastale dell'unità si deve procedere con aggiornamento dei dati in relazione alla modifica a seguito della variazione catastale autorizzata dal G.E. in data 14/12/2023.

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

L'unità immobiliare oggetto del presente lotto di vendita è pignorata per intero. Si procederà pertanto alla stima per intero del bene.

### 1.4. Verifica della presenza di creditori iscritti non intervenuti e/o comproprietari e notifica ex art. 498 comma 2 e 600 c.p.c.

Dalla relazione notarile non si riscontra la presenza di eventuali creditori non intervenuti del compendio pignorato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

ABITAZIONE con cantina e cortile di pertinenza

Caratteristiche zona: centrale, traffico a scorrimento locale e parcheggi insufficienti.

## 3. STATO DI POSSESSO:

Il bene di cui al presente lotto risulta occupato dagli esecutati, Sig.ri xxx e xxx.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuno*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria iscritta in data 26/07/2007 ai n.ri 16738/3888 a favore di xxx con sede in xxx, C.F. xxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro i sig.ri xxx nata a xxx il xxx, C.F. xxx, proprietà per 1/12, xxx nata a xxx il xxx, C.F. xxx, proprietà per 4/12, xxx nato a xxx il xxx, C.F. xxx, proprietà per 7/12, in forza di concessione a garanzia di mutuo con atto a rogito notaio Gurrieri Mario di Oleggio in data 20/07/2007 repertorio n. 69050/12549, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

Ipoteca legale iscritta in data 25/09/2012 ai n.ri 12309/1435 a favore di xxx con sede in xxx, C.F. xxx, per la quota di 7/12 del diritto di proprietà, xxx nato a xxx il xxx, C.F. xxx, proprietà per 7/12, nascente da Ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973) emesso da xxx in data 13/09/2012 repertorio n. 181/7312, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

#### 4.2.2. *Pignoramenti:*

Atto Esecutivo trascritto il 13/10/2022 ai n.ri 16046/11798 a favore xxx con sede in xxx, C.F. xxx, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, e contro i sig.ri xxx nata a xxx il xxx, C.F. xxx, proprietà per 1/12, xxx nata a xxx il xxx, C.F. xxx, proprietà per 4/12, xxx nato a xxx il xxx, C.F. xxx, proprietà per 7/12, in forza di verbale di pignoramento immobili emesso da xxx in data 15/09/2022 repertorio n. 2736, gravante sui beni oggetto della presente perizia.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Per quanto riguarda l'abitazione di cui al presente lotto di vendita si rilevano alcune difformità rispetto a quanto concessionato. Nello specifico si riscontra una differenza nella distribuzione interna e nella conformazione delle aperture.

Le difformità di cui sopra potranno essere regolarizzate dal futuro aggiudicatario del lotto mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con un costo stimato in € 3.000,00 comprensivo delle spese tecniche e della sanzione amministrativa.

Inoltre si segnala la formazione di tettoie poste in aderenza al porticato (autorizzato con variante alla concessione n.326/1991). L'eventuale regolarizzazione di queste strutture non risulta economicamente vantaggioso e quindi si ritiene di procedere con la rimozione dei fabbricati e il conseguente ripristino della situazione autorizzata. Il tutto con un costo stimato a carico del futuro aggiudicatario pari ad € 2.500,00.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Si rileva la conformità catastale conseguente all'aggiornamento a seguito della variazione catastale autorizzata dal G.E. in data 14/12/2023.

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione: circa **n.d.**  
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: **n.d.**  
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **n.d.**  
Ulteriori avvertenze / informazioni:  
Si segnala che l'appartamento è dotato di impianto termico di tipo autonomo.  
Millesimi di proprietà: ---  
Amministratore: ---

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1 Attuali proprietari:

Le unità immobiliari di cui alla presente perizia risultano attualmente intestate a:  
xxx nata a xxx il xxx, C.F. xxx, proprietà per 1/12 in regime di separazione dei beni;  
xxx nata a xxx il xxx, C.F. xxx, proprietà per 4/12;  
xxx nato a xxx il xxx, C.F. xxx, proprietà per 7/12 in regime di separazione dei beni.

#### 6.2 Precedenti proprietari:

L'unità immobiliare di cui al presente lotto pervenne alla proprietà attuale di cui al punto 6.1, per la quota pari a 250/3000 di piena proprietà ciascuno, per successione, in morte di xxx nato il xxx a xxx (xx) C.F. xxx, deceduto il xxx registrata il 09/11/2006 al numero di repertorio 100/661 Ufficio del Registro, trascritta il 26/10/2007 ai NN. 23381/13857 devoluta per legge.

Risulta trascritta in data 26/07/2007 ai nn. 16737/9762 accettazione tacita dell'eredità in morte di xxx nato il xxx a xxx (xx) C.F. xxx, da parte degli eredi sigg.ri xxx, xxx, xxx nascente da atto Notaio Gurrieri Mario sede Oleggio (NO) del 20/07/2007.

A xxx la quota di 1/2 di piena proprietà, xxx e xxx, la quota pari a 1/4 di piena proprietà ciascuno dell'immobile, era pervenuta per atto di compravendita trascritto il 23/04/1991 – registro particolare 3890 registro generale 5031

Pubblico ufficiale Domenico Polito repertorio 42013 del 19/04/1991 da potere di Poletti Domenico.

### 7. PRATICHE EDILIZIE:

Premettendo che la costruzione dell'immobile risulta antecedente al 01/09/1967, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cressa sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 326/1991 del 13/05/1991 per lavori di ristrutturazione fabbricato di abitazione.
- Variante in corso d'opera Concessione edilizia n. 2839/1992 per opere in variante alla Concessione edilizia n. 326/1991 del 13/05/1991.

Descrizione **appartamento**

**Fig. 3 part. 73 sub. 2 graffato con part. 577 sub. 6**

**A.**

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente l'immobile è identificato nella zona urbanistica: "Aree di ristrutturazione".

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale		Coefficiente	Valore equivalente	
Abitazione	Sup. reale lorda	135,00	mq	1,00	135,00	mqe
Locali accessori (cantina)	Sup. reale lorda	27,12	mq	0,25	6,78	mqe
Balconi fino a 25 mq	Sup. reale lorda	9,85	mq	0,30	2,96	mqe
Portico	Sup. reale lorda	27,60	mq	0,40	11,04	mqe
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	80,24	mq	0,10	8,02	mqe
<b>Totale</b>	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>279,81</b>	<b>mq</b>		<b>163,80</b>	<b>mqe</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:* materiale: muratura; condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto e completamento in opera; condizioni: buone.  
*Copertura:* tipologia: a falde; condizioni: buone.  
*Scale comuni:* assenti.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* materiale: legno, tipologia: anta a battente dotate di vetrocamera; condizioni: buone.  
*Infissi interni:* materiale: legno tamburato, tipologia: a battente; condizioni: buone  
*Manto di copertura:* materiale: tegole in cotto; condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: buone.  
*Pareti interne:* materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonaco di cemento/tinteggiatura; condizioni: buone.  
*Pavimentazione interna:* materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: buone.  
*Pavimentazione esterna:* materiale: piastrelle in grès/ceramica, ghiaia e battuto in cls; condizioni: buone.  
*Plafoni:* materiale: intonaco; condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno/cucina, materiale: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: buone  
*Scale interne:* tipologia: a rampa singola, ubicazione: interna, rivestimento: piastrelle in grès/ceramica; condizioni: buone.

**Impianti:**

*Riscaldamento* autonomo, con caldaia collocata nel sottoscala, conformità: non rilevata,  
*Gas:* metano, conformità: non rilevata,  
*Elettrico:* tensione: 220V, conformità: non rilevata,  
*Idrico:* alimentazione: diretta da rete comunale, conformità: non rilevata,

*Stato dei luoghi:* L'abitazione si sviluppa due piani fuori terra ed è stata oggetto di ristrutturazione agli inizi degli anni '90. Si presenta complessivamente

in buono stato di conservazione e non necessita di interventi di ristrutturazione.

**Accessori:** nessuno

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

La stima del bene viene effettuata in base ai valori riferiti al primo semestre 2023, indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio relativi al Comune di Cressa, fascia centrale, codice di zona B1, microzona 1, abitazioni civili (copia quotazioni in allegato), opportunamente adeguati in base alle effettive condizioni dell'immobile e all'andamento del mercato immobiliare attuale.

Inoltre si fa riferimento, con le opportune correzioni e valutazioni del caso oggetto di stima, all'allegato 2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" del Manuale della Banca Dati dell'OMI dell'agenzia del territorio.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, ufficio tecnico di Cressa, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzia del territorio.

### 8.3. Valutazione corpi

#### A. appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente		Valore unitario	Valore complessivo
A. Abitazione fg. 3 part. 73 sub. 2 graffato con part. 577 sub. 6	163,80	mq	900,00 €	147.420,00 €
<b>Totale</b>	<b>163,80</b>	<b>mq</b>		<b>147.420,00 €</b>

-Valore corpo:	<b>€ 147.420,00</b>
-Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
-Valore complessivo intero:	<b>€ 147.420,00</b>
-Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 147.420,00</b>

#### Riepilogo:

Destinazione	Superficie lorda		Valore medio ponderale	Valore diritto e quota	
A. Abitazione fg. 3 part. 73 sub. 2	163,80	mq	147.420,00 €	1/1=	147.420,00 €
<b>Totale</b>	<b>163,80</b>	<b>mq</b>			<b>147.420,00 €</b>

#### **8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Per l'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva nonché per l'assenza di garanzia per eventuali vizi nascosti, si applica una decurtazione pari al 20% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 29.484,00**

Per la presenza di un contratto di locazione su parte delle unità immobiliari opponibile alla procedura, come meglio precisato al punto 3, si applica una decurtazione pari al 10% rispetto al valore di diritto e quota (di cui al punto 8.3) **€ 0**

Spese ai fini della regolarizzazione urbanistico-edilizia **€ 3.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale **€ 0**

Spese per opere edilizie finalizzate alla regolarizzazione urbanistico-edilizia **€ 2.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

##### *8.4.1 Giudizio di comoda divisibilità:*

Il presente lotto di stima è costituito da un'abitazione con cantina e corte di pertinenza.

#### **8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni (di cui al punto 8.4) nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

**€ 147.420,00 – 29.484,00 – 3.000,00 – 2.500,00 = € 112.436,00**

**in c.t. = € 112.000,00**