

---

TRIBUNALE DI NOVARA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare

contro

Proc.Esec. n. 70/2023

Giudice  
dell'esecuzione  
dott.ssa Francesca IAQUINTA

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico incaricato Arch. Nadia MELLI  
iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Novara e VCO al n.415  
iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del  
Tribunale di Novara

Beni in CERANO (NO) Via Castello n.36  
LOTTO N.1/unico – Abitazione indipendente con area di corte

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA :

Descrizione del lotto

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Abitazione indipendente in area di corte con area di pertinenza esclusiva, sito nel centro storico di CERANO (NO) – Via Castello n.36, intestato a ..... in data ..... c.f. ....



Inquadramento nel contesto urbano



Prospetto Est

I beni interessati dalla presente procedura si trovano nel centro storico del **Comune di CERANO in Via Castello n.36**, sono costituiti da una abitazione indipendente in area di corte su due livelli, piano terra e piano primo con porzione di area esclusiva.

Al **piano terreno** è presente un unico vano costituito da cucina e zona pranzo, oltre un bagno ed un piccolo ripostiglio nel sottoscala, al **piano primo**, collegato da vano scala interno, vi sono due camere ed un secondo bagno, ognuna delle due camere è dotata di balcone (**i balconi** sviluppano una superficie di **6,40 mq**); entrambi i bagni in ottime condizioni con rivestimenti in piastrelle di ceramica tipo bicottura, sono privi di finestre verso l'esterno, ma sono dotati di una finestra fissa verso il vano interno a cui sono adiacenti, dal quale ricevono luce indiretta, non è stato possibile verificare la presenza della ventilazione forzata.

Il bagno a piano terra, presenta una difformità dal titolo edilizio presentato, in quanto non è stato realizzato il tavolato che delimita l'antibagno dal bagno.

L'abitazione è disabitata da vari anni come si può rilevare dal rilievo fotografico (**All. n.1**), i materiali utilizzati nella ristrutturazione terminata nel 2009, sono di discreta qualità, è dotata di finestre e porte finestre in legno con vetrocamere in ottime condizioni, gli infissi esterni con tipologia a persiana in legno si presentano in modeste condizioni soprattutto per la mancata manutenzione.

In ottime condizioni risultano, le pavimentazioni in ceramica ed il rivestimento della scala.

Presso l'ufficio Tecnico del Comune di Cerano risulta depositata solo la fine lavori del titolo edilizio presentato, con il quale sono stati effettuati i lavori di recupero cassero e ristrutturazione, ma non risulta depositata la richiesta di abitabilità.

Risultano delle difformità rispetto all'ultimo titolo edilizio depositato, costituite dalle diverse altezze sia del vano a piano terra che delle due camere al piano primo, inoltre risulta differente la dimensione della porta finestra della camera matrimoniale posta a nord -est, si veda **l'allegato n.2**.

L'abitazione è dotata di impianto termico autonomo alimentato a gas-metano, non sono state rintracciate le certificazioni degli impianti.

L'abitazione si completa con un' **area di corte di circa mq. 32** utilizzabile in parte come posto auto, in quanto una porzione di area è soggetta a diritto di passaggio a favore delle proprietà poste a nord, del fabbricato oggetto di perizia

Superficie netta calpestabile interna abitazione

= **68,41 mq**

Superficie lorda abitazione (esclusi balconi) = 83,24 mq  
H interne nette 275 cm a piano terreno, 264 cm al piano primo  
Superficie commerciale abitazione (compresi balconi e area di pertinenza) = 87,54 mq

### Identificativi al catasto Fabbricati

#### abitazione

Foglio n.52 particella n. 325 categoria A/3 classe 3 consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq.88, totale escluse aree scoperte mq 83, rendita € 237,57(AII.2).

#### ente urbano al catasto terreni

Foglio n.52 particella n. 325 con superficie di mq. 79, (variazione del 10/06/2005) (AII.2).

#### Coerenze

- abitazione e area di pertinenza in Via Castello n.36 : a notte altra proprietà particella n. 2648 e particella 2328, a levante altra proprietà particella 328, a mezzodi altra proprietà particella 2636 e 327, a ponente altra proprietà particella 335.

### Destinazione urbanistica

L'area su cui insiste il fabbricato è identificata quale " Aree dei Nuclei di Antica formazione", come identificata nella Tavola P 4 del PRG del Comune di Cerano, regolamentata dagli articoli 20 e 19 delle NTA (AII.3). L'edificio è classificato nel " Gruppo III" quale edificio di carattere architettonico /documentario della tradizione locale, che può comunque essere oggetto di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.19 delle NTA.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA ZONA :

Caratteristiche della zona: centro storico del Comune di Cerano, area residenziale con edifici in parte riqualificati in parte da riqualificare.

Servizi della zona: in prossimità dei servizi pubblici scuole e municipio e del sistema commerciale di vicinato, (negozi nel tessuto urbano del paese).

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

Collegamenti: servizi di trasporto pubblico autolinee e bus cittadini.

## 3. STATO DI POSSESSO :

Al momento del sopralluogo in data 28 novembre 2023 (AII.4), alla presenza del tecnico dell'I.V.G. il Sig. Luca PALESTRO, l'abitazione risultava disabitata da vario tempo.

## 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 provvedimenti d'assegnazione casa coniugale : **Nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico : **Nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni . **Si segnala che l'area di proprietà** antistante l'abitazione, per una profondità in parte **di 1,50 metri** ed in parte **di metri 3,00** è **soggetta a diritto di passaggio** a favore delle proprietà poste a nord della proprietà oggetto di perizia .

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

#### 4.2.1. Iscrizioni

**ipoteca volontaria a garanzia di mutuo** (attiva) derivante da contratto di mutuo (durata 25 anni) **a favore di** ..... **contro** ..... proprietario 1000/1000, con atto a firma di Notaio in Galliate ....., del 20/01/2005 repertorio n. 12259/5324, iscritto all'ufficio della pubblicità immobiliare di Novara in data 31/01/2005 ai n.n. 2028/380. In data 05/11/2010 al n.2736 di annotazione ad iscrizione ristrutturazione di mutuo fondiario

importo ipoteca € 185.400,00

importo capitale € 74.160,70

#### 4.2.2. Pignoramenti

Pignoramento derivante da :

Atto esecutivo o cautelare **a favore di** ..... con sede in .....  
**contro**..... proprietario 1000/1000, in forza di Atto Giudiziario del Tribunale di Novara in data 11/04/2023 n. repertorio 917 trascritto all'Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Novara ai nn. 7679/5759 in data 15/05/2023.

4.2.3. Altre Trascrizioni : **Nessuna alla data del 12/01/2024 data ultima ispezione ipotecaria (All.4).**

4.2.4. Limitazioni d'uso : Una porzione dell'area pertinenziale posta ad est del fabbricato, per una profondità in parte di **1,50 metri ed in parte di metri 3,00** è soggetta a diritto di passaggio a favore delle proprietà poste a nord della proprietà.

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

##### 4.3.1 Conformità urbanistico edilizia

Il fabbricato è conforme alle normative di PRG, il titolo edilizio con cui è stata realizzata la ristrutturazione del fabbricato esistente, **DIA** ( denuncia di inizio attività) in data **25-08-2005 prot. n. 12226**, presenta delle difformità, rispetto al sopralluogo effettuato in data 28 novembre 2023, difformità consistenti :

- nelle altezze interne dei vani,
- nella dimensione di una delle porte finestre del piano primo,
- nella distribuzione interna del bagno a piano terra in quanto non è presente l'antibagno e
- nella protezione della rampa di scale che non è stata realizzata.

La pratica edilizia è dotata di fine lavori, ma è priva di richiesta di abitabilità, come si può vedere **nell'allegato n.2**  
**Le difformità sono sanabili con una SCIA in sanatoria.**

Dovrà essere realizzato il tavolato indicato nella planimetria relativa alle difformità **(All.2)**, in quanto per rispettare le norme igienico sanitarie lo stesso deve essere presente, per disimpegnare il bagno rispetto alla zona giorno e posare la protezione alla rampa di scale esistente.

##### 4.3.2 Conformità catastale

La planimetria catastale dell'abitazione alla **particella n. 325 del foglio n.52**, identificata con scheda presentata in data 20/06/2005 **protocollo n. NO0096822**, **identifica correttamente** la consistenza dell'unità immobiliare .

Il costo ipotizzato per la **sanatoria edilizia**, comprensiva della sanzione di legge di € 516,00 e la redazione della pratica edilizia per regolizzare la dimensione della porta finestra ed effettuare la richiesta di agibilità sono di circa € 2.000,00.

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

Spese ordinarie (medie annue) di gestione dell'immobile : **nessuna**, è un fabbricato indipendente

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, ipotizzabili/future e non ancora certe al momento della perizia  
**possibili costi per la manutenzione dell'ingresso carraio comune di accesso alla corte.**

Spese condominiali di competenza scadute ed insolute alla data della perizia **nessuna**

Cause in corso :nessuna.

Criticità : L'assenza delle certificazioni degli impianti esistenti e l'essere disabitata da tempo.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

##### 6.1 Attuali proprietari

....., proprietario 1000/1000 in forza di atto tra vivi, compravendita a firma Notaio in Galliate .....in data **20 gennaio 2005** repertorio n. **12258/5323** e trascritto all'Ufficio della pubblicità immobiliare di Novara in data **31 gennaio 2005** ai nn. **2027/1087**.

##### 6.2 Precedenti proprietari

..... proprietario 500/1000 e ..... proprietaria 500/1000 in comunione legale dei beni, beni pervenuti per atto tra vivi compravendita a firma Notaio in Trecate ..... , in data **15 luglio 1998** repertorio n. **93424** e trascritto a all'Ufficio della pubblicità immobiliare di Novara in data **17 luglio 1998** ai nn. **9615/7000**, da oltre un ventennio.

I beni sono pervenuti da ..... proprietaria di 2/36, ..... proprietaria di 20/36, ..... proprietario di 3/36, ..... proprietaria di 3/36, ..... proprietaria di 8/36.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

**DIA** (dichiarazione di inizio attività) del **05/04/2005** prot. n. 5002 –Manutenzione straordinaria con rifacimento copertura, con certificato di fine lavori in data 03/06/2005 protocollo n. 8308.

**DIA** (dichiarazione di inizio attività) del **25/08/2005** prot. n. 12226 –Ristrutturazione edilizia fabbricato , con certificato di fine lavori in data 12/01/2009 protocollo n. 238.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 8.1 Criterio di stima

Trattandosi di stima "ordinaria" di tipo giudiziario, con lo scopo di determinare il più probabile valore di mercato da porre a base d'asta, si sono utilizzati i criteri semplificati comparativo - parametrico, con verifica locale e delle fonti sui valori immobiliari più consolidati; pertanto la stima viene effettuata in base ai valori indicati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio e del Borsino Immobiliare della provincia di Novara, relativi **al Comune di CERANO**, codice di zona **B1** zona centrale, microzona catastale 1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale.

### 8.2 Fonti di Informazione

Catasto di Novara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Novara, Ufficio Tecnico del Comune di Cerano, Agenzie Immobiliari ed osservatori del mercato immobiliare della Provincia di Novara, indagini su internet relativamente alle compravendite di immobili, Agenzia del territorio e del Borsino Immobiliare.

### 8.3 Valutazione corpi

Stima sintetica comparativa parametrica ( semplificata):                                  Peso Ponderale 1

Il criterio adottato per la valutazione è "il più probabile valore in regime di mercato libero" **tramite il metodo per comparazione**, utilizzando i dati immobiliari di confronto appartenenti allo stesso segmento dell'immobile oggetto di stima, acquisiti dalle fonti sopraindicate.

Descrizione	Superficie lorda mq	Coefficiente	Superfici equivalenti
Alloggio	83,24 mq	1,00	83,24 mq
Balconi	6,24 mq	0,25	1,56 mq
Area esterna di pertinenza	32,00 mq	0,10	3,20 mq
<b>Superfici totali equivalenti</b>			<b>88,00 mq</b>

Con riferimento alle superfici equivalenti sopra individuate, considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, le attuali condizioni di conservazione , la consistenza l'età, i comodi e gli scomodi dell'unità immobiliare, l'intervento di ristrutturazione effettuato nel 2009 si ritiene corretto adottare **un valore pari alla media tra i valore**

indicati dall'agenzia delle entrate relativamente al I quadrimestre 2023 e i dati del borsino immobiliare del febbraio 2024 per le abitazioni di tipo economico nel centro storico nel Comune di Cerano.

Descrizione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Alloggio	83,24 mq	670 €/mq	€ 55.770,80
Balconi	1,56 mq	670 €/mq	€ 1.045,20
Area esterna di pertinenza	3,20 mq	670 €/mq	€ 2.144,00
<b>Valore potenziale del Lotto</b>			<b>€ 58.960,00</b>

In relazione alla vendita forzata considerando le peculiarità dell'unità immobiliare in esame, al valore potenziale generico, si applicano i seguenti adeguamenti correttivi di stima.

#### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

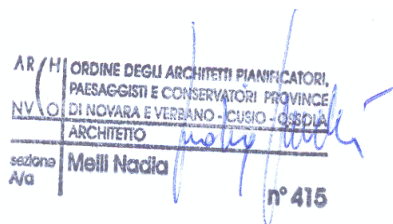
Riduzione forfettaria pari al 20% del valore potenziale per assenza di garanzia, per vizi ed immediatezza della vendita giudiziaria	<b>€ 11.792,00</b>
Stima detrazione forfettaria (circa 5%) per incidenza costi per interventi di adeguamento per regolarizzazione urbanistico-edilizia (tavolato antibagno e protezione rampa di scala) .	<b>€ 2.000,00</b>
Stima incidenza spese tecniche per regolarizzazione urbanistico edilizia catastale	<b>€ 1.500,00</b>
Incidenza sanzioni ed oneri vari	<b>€ 516,00</b>
<b>Totale adeguamenti</b>	<b>€ 15.808,00</b>

#### 8.5 Prezzo a base d'asta del Lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, come visto nel sopralluogo del 28 novembre 2023	€ 43.152,00
Arrotondabile a	<b>€ 43.000,00</b>

Galliate 12 febbraio 2024

Il perito  
dott. Arch. Nadia MELLI



## ELENCO ALLEGATI

- **Allegato N. 1** Fotografie
  
- **Allegato N. 2** – Estratti catastali e da pratiche edilizie
  - Visure catastali,
  - planimetre catastali,
  - DIA del 05/04/2005
  - DIA del 25/08/2005
  - stato di fatto al momento del sopralluogo,
  - indicazioni delle difformità rilevate
  
- **Allegato N. 3.**- Strumenti urbanistici
  - estratti da Piano Regolatore
  - estratti da Norme Tecniche di Attuazione
  
- **Allegato N.4** – Verbale di sopralluogo  
ispezione ipotecarie  
certificato di residenza